

12 oktober 2015

ZUIDRAND GOIRLE

met de tijdstroom mee....

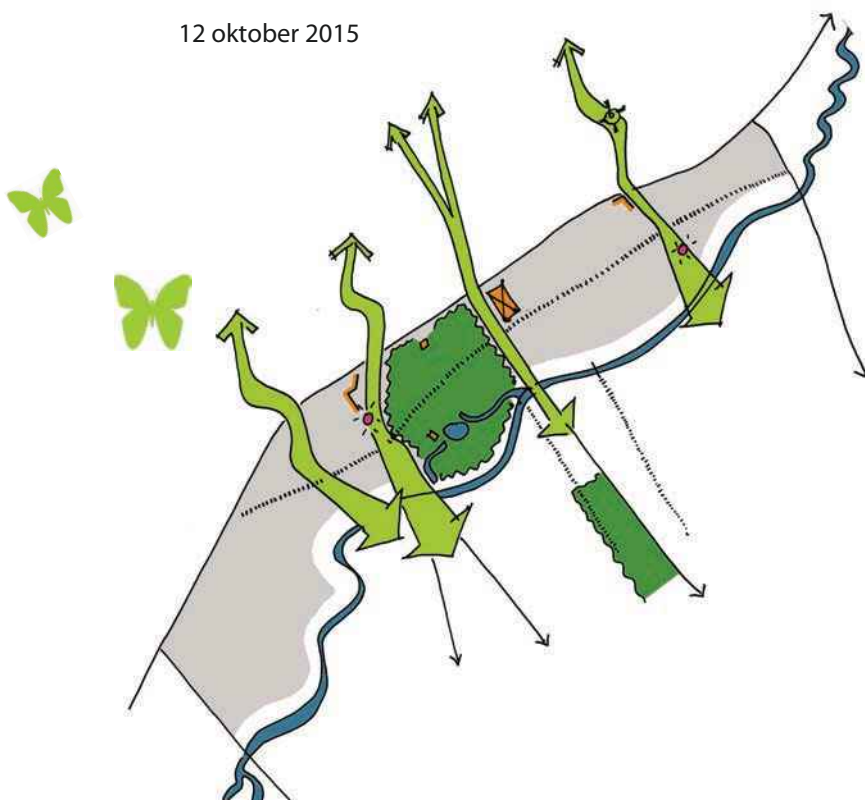
De visie op de ontwikkeling van de Zuidrand
tussen de Kerkstraat-Bergstraat en de Nieuwe Leij



Visie Zuidrand Goirle

Tussen de Kerkstraat-Bergstraat en de Nieuwe Leij

12 oktober 2015



in opdracht van:

Woonstichting Leystromen, Nederlandse Bouw Unie PO IV,

VP Exploitatie bv/PS Vastgoedconcepten, Thebe



INHOUD



1. INLEIDING	6
1.1 NAAR EEN INTEGRALE OPWAARDERING VAN DE Zuidrand	6
1.2 AANLEIDING VISIE	8
1.3 DOEL VAN DE VISIE	10
1.4 HET DOORLOPEN PROCES	11
2. HET PLANGEBIED	12
2.1 VAN VERLEDEN NAAR TOEKOMST	12
2.2 DYNAMISCH LANDSCHAP DIENSTBAAR AAN HET DORP	14
2.3 DE BELANGRIJKE WAARDEN	18
2.4 DE OPGAVEN	22
2.5 UITGANGSPUNTEN	26
3. VISIE	28
3.1 OUDE VERHALEN NIEUW LEVEN INBLAZEN	28
3.2 VERKNOPEN VAN DORP EN LANDSCHAP	34
3.3 MEER RUIMTE VOOR DE NIEUWE LEIJ	36
3.4 NIEUWE DORPSRAND EN NIEUWE WANDELROUTES	37
3.5 VERSTERKEN PIEKRETENTIE EN EHS	38
3.6 GROEN-BLAUWE RAAMWERK	39
3.7 EEN KLEURENWAAIER AAN BUURTJES, HISTORIE ALS INSPIRATIE	40
3.8 EEN DUURZAAM WATERSYSTEEM GEEFT KLEUR AAN DE OPENBARE RUIMTE	43

4. ACHTERGRONDEN	46
4.1 WATER EN DE BEEK	46
4.2 REGENWATER, RIOOL, WATERBERGING	50
4.3 LANDSCHAP EN ECOLOG	54
4.4 CULTUURHISTORIE	60
4.5 PROGRAMMA	66
4.6 BEELDKWALITEIT	68
4.7 VERKEER EN PARKEREN	78
4.8 LANGZAAM VERKEER EN RECREATIE/SPELEN	80
4.9 FASERING	82
4.10 MILIEU/BODEMVERVUILING	87
4.11 DUURZAAMHEID EN ENERGIE	88
4.12 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	90
4.13 FINANCIËLE HAALBAARHEID	91
 BIJLAGEN	 92
 COLOFON	 94



1

INLEIDING

1.1 NAAR EEN INTEGRALE OPWAARDERING VAN DE Zuidrand

Voor u ligt de visie voor de Zuidrand van Goirle, het gebied tussen Bergstraat, Kerkstraat en de Oude en Nieuwe Leij in Goirle. Een gebied met een rijk verleden en een dynamische ontwikkeling dat van groot belang is geweest voor de ontwikkeling van het dorp. Een gebied met ook veel onbenutte kansen en mogelijkheden als het gaat om wonen, ecologie, landschap, water, recreatie en cultuurhistorie.

Vier belangrijke eigenaren/gebruikers in het gebied hebben op verzoek van de gemeente met elkaar een integrale toekomstvisie opgesteld. Woonstichting Leystromen, Nederlandse Bouw Unie PO IV, VP Exploitatie bv /PS Vastgoedconcepten en Thebe zien los van elkaar mogelijkheden voor herontwikkeling, transformatie en/of opwaardering van het gebied en het toevoegen van nieuwe functies als wonen en zorg.

Zij onderkennen echter dat het van groot belang is om deze ontwikkelingen in samenhang met elkaar te bezien en waar dat nodig is op elkaar af te stemmen. In tijden waarin de bomen niet meer tot in de hemel groeien is een zorgvuldige fasering en programmatische afstemming van groot belang, maar ook het zoeken naar mogelijkheden om 'werk met werk te maken' en ontwikkelingen van elkaar te laten profiteren. Deze integrale manier van werken heeft in een dichtbevolkt land als Nederland de toekomst en staat niet voor niets centraal in de nieuwe Omgevingswet.

In nauw overleg met de gemeente Goirle is daarom een gezamenlijke stedenbouwkundige en landschappelijke visie opgesteld voor het totale gebied van de Zuidrand van Goirle. Hierin is niet alleen gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen, maar gelijktijdig ook naar de gewenste landschappelijke en ecologische ontwikkelingen in het beekdal van de Leij. Om die reden hebben ook sleutelpartijen als het Brabants Landschap, de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel meegedacht. De rijke cultuurhistorie van dit gebied heeft daarbij als leidraad en inspiratie gediend.

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



het plangebied



Van Puijenbroek



Thebe



Van Besouw

1.2 AANLEIDING VISIE

Directe aanleiding voor de visie voor de Zuidrand van Goirle is de wens van de eigenaren van de beide (voormalige) textielfabrieken om deze locaties te herontwikkelen met wonen. De locatie van Van Besouw is al enkele jaren niet meer in gebruik als textielfabriek en is na de sluiting aangekocht door de Nederlandse Bouw Unie PO IV en Woonstichting Leystromen, met als doel deze te transformeren naar woningen.

Het westelijk deel is in eigendom van de Nederlandse Bouw Unie PO IV, het oostelijk deel van Woonstichting Leystromen. Het complex wordt verhuurd aan verschillende bedrijven. Sommige delen, in het westelijke deel, worden niet gebruikt, met name vanwege de slechte staat.

De textielfabriek van HaVeP is nog gedeeltelijk in dienst voor opslag, productontwikkeling en het Texperience-center. Daarnaast is het hoofdkantoor aan de Bergstraat nog in gebruik. Het oudste gedeelte van de fabriek staat al jaren leeg en op termijn wil de eigenaar Van Puijenbroek ook haar huidige werkzaamheden concentreren op een nieuwe locatie. Ook de tuin van het bijbehorende Huize Anna heeft achterstallig onderhoud en is aan een groot opknapbeurt toe. Het idee is de locaties stapsgewijs te transformeren naar wonen.

Centraal in het gebied ligt woonzorgcentrum Thebe Elisabeth. Gelet op de veranderingen in de zorgsector zal ook de huisvesting van cliënten van Thebe aangepast moeten worden aan eisen en wensen van deze tijd. Tevens zoekt Thebe naar nieuwe vormen van ouderenhuisvesting waarbij service en zorg in de eigen woning centraal staan. Dat kan door grootschalige renovatie of nieuwbouw op eigen terrein of elders. Vooralsnog gaat Thebe uit van renovatie van het centrale deel van het complex (reeds in uitvoering) en een stapsgewijze vervanging van overige bebouwingsdelen door nieuwbouw op eigen terrein.

Aanvullend aan deze stedelijke ontwikkelingen zijn ook de gewenste ingrepen in het beekdal van de Oude en Nieuwe Leij aanleiding om een integrale visie te maken. Het beekdal van de Oude en Nieuwe Leij is door de provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Delen zijn ook als zodanig ingericht, maar juist ter plaatse van de Zuidrand Goirle liggen nog verschillende gebieden die op ecologische herinrichting wachten. Deze zijn in eigendom van de familie Van Puijenbroek en worden nu als agrarisch gebied gebruikt. Daarnaast liggen er voor het Waterschap De Dommel nog kansen in dit gebied voor verbetering van de doorstroming, vergroting van de piekretentie van de Nieuwe Leij en versterking van de ecologische en recreatieve waarden.

Ten slotte ligt er een ambitie om de historie van dit gebied levend te houden en de verhalen van deze plek een duurzaam nieuwe betekenis te geven.

Dat gaat niet over het sec behouden van bestaande gebouwen en structuren. Zonder betekenis en functie gaan bestaande gebouwen en structuren immers snel verloren en daarmee het verhaal dat zij vertellen over Goirle. Nu de textielindustrie grotendeels is verdwenen uit het gebied raken de verhalen snel op de achtergrond. Een aanzienlijk deel van de gebouwen is bovendien niet meer te exploiteren vanwege de deplorabele bouwtechnische staat. En bij een functieverandering zal ook de aanwezige vervuiling onder een deel van de gebouwen moeten worden gesaneerd.

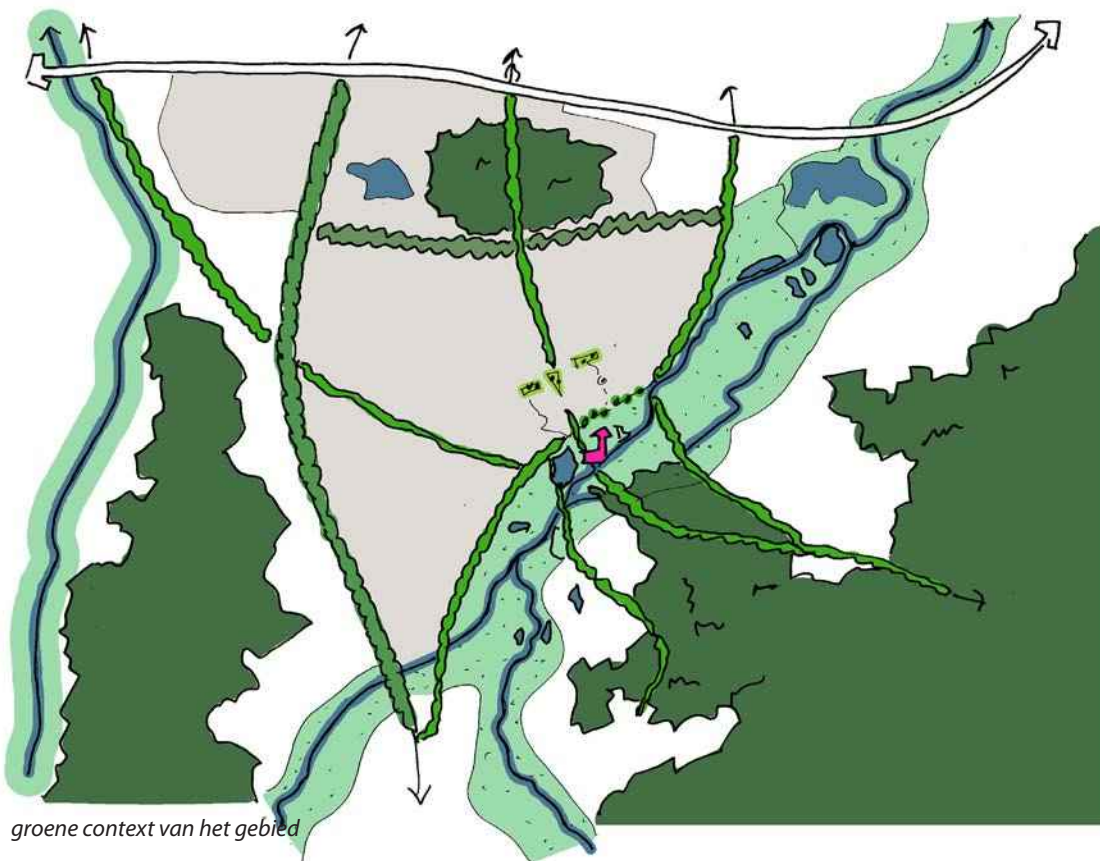
Het gaat er daarom vooral om te zoeken naar manieren om de belangrijke verhalen in het gebied op korte termijn een nieuwe plek en betekenis te geven en op die manier weer beleefbaar te maken.

Ook om die reden moeten we hard op zoek naar nieuwe functies en investeringsmogelijkheden in het gebied. De bovenstaande ontwikkelingen bieden daarvoor een uitgelezen kans.

Het zorgvuldig afstemmen en waar mogelijk koppelen van de ruimtelijke ontwikkelingen biedt een uitgelezen kans om het gebied en daarmee Goirle een flinke kwaliteitsimpuls te geven. De gemeenschappelijke opgave in de Zuidrand is derhalve het zoeken naar een zorgvuldig evenwicht tussen bestaande landschappelijke/historische waarden, nieuw te ontwikkelen ruimtelijke kwaliteit, marktpotenties en financiële haalbaarheid.



Zuidrand Goirle



groene context van het gebied

1.3 DOEL VAN DE VISIE

Het doel van deze toekomstvisie voor de Zuidrand van Goirle is om een kapstok te hebben voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. En waar dat mogelijk is verbanden te leggen tussen deze ontwikkelingen, zowel ruimtelijk als procesmatig.

Ontwikkeling voor langere tijd

De opwaardering, ontwikkeling en transformatie van de Zuidrand zal niet in één keer kunnen. Dit zal stapje voor stapje handen en voeten moeten krijgen in de komende 10 jaar, uitgevoerd door verschillende partijen. Niet alle middelen zijn in deze fase al beschikbaar. Ook de beperkte opnamecapaciteit van de woningmarkt maakt het noodzakelijk om zorgvuldig te faseren, binnen het plangebied van de Zuidrand en in relatie tot andere woonontwikkelingen in de gemeente en regio.

In dat licht is het belangrijk welke regionale afspraken er worden gemaakt over de verdeling van de regionale woningbouwcontingenten en hoe andere woonontwikkelingen zich gaan ontwikkelen. Het is lastig daar in deze visie voorspellingen voor te doen.

Deze visie richt zich daarom vooral op de ruimtelijke potenties, de samenhang en de programmatische mogelijkheden van het gebied. Op de achtergrond spelen daar uiteraard nadrukkelijk ook de financieel-economische haalbaarheid en de marktpotenties voor deze plek in mee. De visie biedt een stevig raamwerk om binnen de geleidelijke ontwikkeling de samenhang binnen de Zuidrand te borgen en vooral te voorkomen dat er barrières worden opgeworpen voor de toekomst.

Raamwerk, geen keurslijf

Niemand kan de toekomst precies voorspellen. Het is dus belangrijk dat er binnen de visie voldoende ruimte blijft om flexibel in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen en nieuwe kansen. De visie beschrijft daarom de ruimtelijke hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling. De exacte programmatische en stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt vervolgens plaats binnen de deelgebieden, gericht inspeland op de marktpotenties die er dan zijn. Bouwen naar behoefte is daarbij het doel. Bij de uitwerking van de visie per deelgebied/fase zal op basis van de markt en met het woningbehoefteon-

derzoek als richting het uiteindelijke programma. Bij de uitwerking van de visie per deelgebied/fase zal op basis van de markt en met het woningbehoefteonderzoek als richting het uiteindelijke programma bepaald worden. Pas op dat moment kunnen ook belangrijke zaken als parkeren, fasering, oppervlaktewater en invulling van de openbare ruimte precies worden uitgewerkt. In deze visie worden daar vooralsnog alleen de uitgangspunten en inspiraties voor meegegeven.

Samenhang en impuls voor Goirle

De insteek van deze visie is om samenhang te creëren door het afstemmen en koppelen van de verschillende op te starten deel-ontwikkelingen in de Zuidrand. Na vaststelling van de visie wordt er een stuurgroep geformeerd die in het verlengde van deze visie de afstemming borgt.

Met het borgen van een goede samenhang ontstaat niet alleen een kwaliteitsimpuls voor de Zuidrand, maar voor geheel Goirle. Nieuwe woonontwikkelingen lopen parallel met de verdere ontwikkeling van ecologie, landschap en water in het beekdal. En de rest van Goirle krijgt een impuls door het realiseren van vanzelfsprekende verbindingen met het prachtige buitengebied. Daarnaast worden in de nabijheid van het centrum aantrekkelijke nieuwe woonmilieus mogelijk gemaakt en krijgt het woonzorg-complex een opwaardering.

De visie vormt het vertrekpunt voor de daadwerkelijke, stapsgewijze uitwerking van het gebied. Er zullen stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen openbare ruimte en bestemmingsplannen gemaakt worden voor de verschillende ontwikkelingsfasen en een landschappelijk inrichtingsplan voor het buitengebied. In die uitwerkingen krijgen veel zaken handen en voeten, zoals het woonprogramma, parkeren, de bergingscapaciteit, fasering, etc.

1.4 HET DOORLOPEN PROCES

Om te komen tot deze toekomstvisie voor de Zuidrand is een intensief proces doorlopen, waarbij naast de betrokken eigenaren ook verschillende andere partijen hun input hebben geleverd:

- Betrokken ambtenaren en wethouders van de gemeente Goirle
- Het waterschap De Dommel
- Provincie Noord-Brabant
- Brabants Landschap
- Stichting Steengoed Goirle
- Het B-team Goirle
- Stichting Monumentenhuis Brabant.

De volgende stappen zijn daarbij doorlopen:

1. De gemeente Goirle heeft een notitie gemaakt met de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten voor de transformatie van de Zuidrand van Goirle. Deze is vastgesteld door B&W in mei 2013.
2. Op basis van deze notitie hebben de betrokken ontwikkelende partijen samen met Kuiper-Compagnons een gezamenlijke concept-visie opgesteld, waar in het verlengde van deze randvoorwaarden en uitgangspunten het gebied is verkend en de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen is onderzocht en afgestemd.
3. Op basis van deze eerste verkenning heeft vervolgens in november 2013 een brede gedachtewisseling plaatsgevonden met eerst de gemeente Goirle en daarna ook een 'klankbordgroep Zuidrand Goirle' met daarin de provincie, het waterschap, Brabants Landschap, de stichting Steengoed en het B-team.
4. In het verlengde daarvan zijn twee nadere onderzoeken opgesteld; een onderzoek naar de cultuurhistorie door BAAC en een quickscan landschap-ecologie en water door Antea Group in samenwerking met Kruit-Kok.
5. De resultaten van deze onderzoeken zijn vervolgens verwerkt in een uitwerking van de concept-visie voor de Zuidrand Goirle. De onderzoeksresultaten en de uitgewerkte visie zijn besproken met de gemeente Goirle en de 'klankbordgroep Zuidrand'. Tevens zijn er gedachtewisselingen geweest met het Monumentenhuis. Op basis hiervan is gevraagd een verdere verdiepingsslag te maken ten aanzien van cultuurhistorie en ten aanzien van water en ecologie, als nadere onderbouwing van de in de visie gemaakte keuzes.
6. Het bouwtechnisch onderzoek naar cultuurhistorie en de verdieping rondom water-landschap en ecologie zijn afgerond en de hoofdlijnen/conclusies daarvan zijn verwerkt in deze visie. Daarnaast heeft nader overleg en afstemming met het Waterschap plaats gevonden.
7. De visie is vervolgens verder uitgewerkt tot het document dat nu voor u ligt. Na voorlopige besluitvorming door B&W zal consultatie van de gemeenteraad plaats vinden en in het verlengde daarvan ook communicatie met omwonenden en belanghebbenden.





2

PLANGEBIED

2.1 VAN VERLEDEN NAAR TOEKOMST

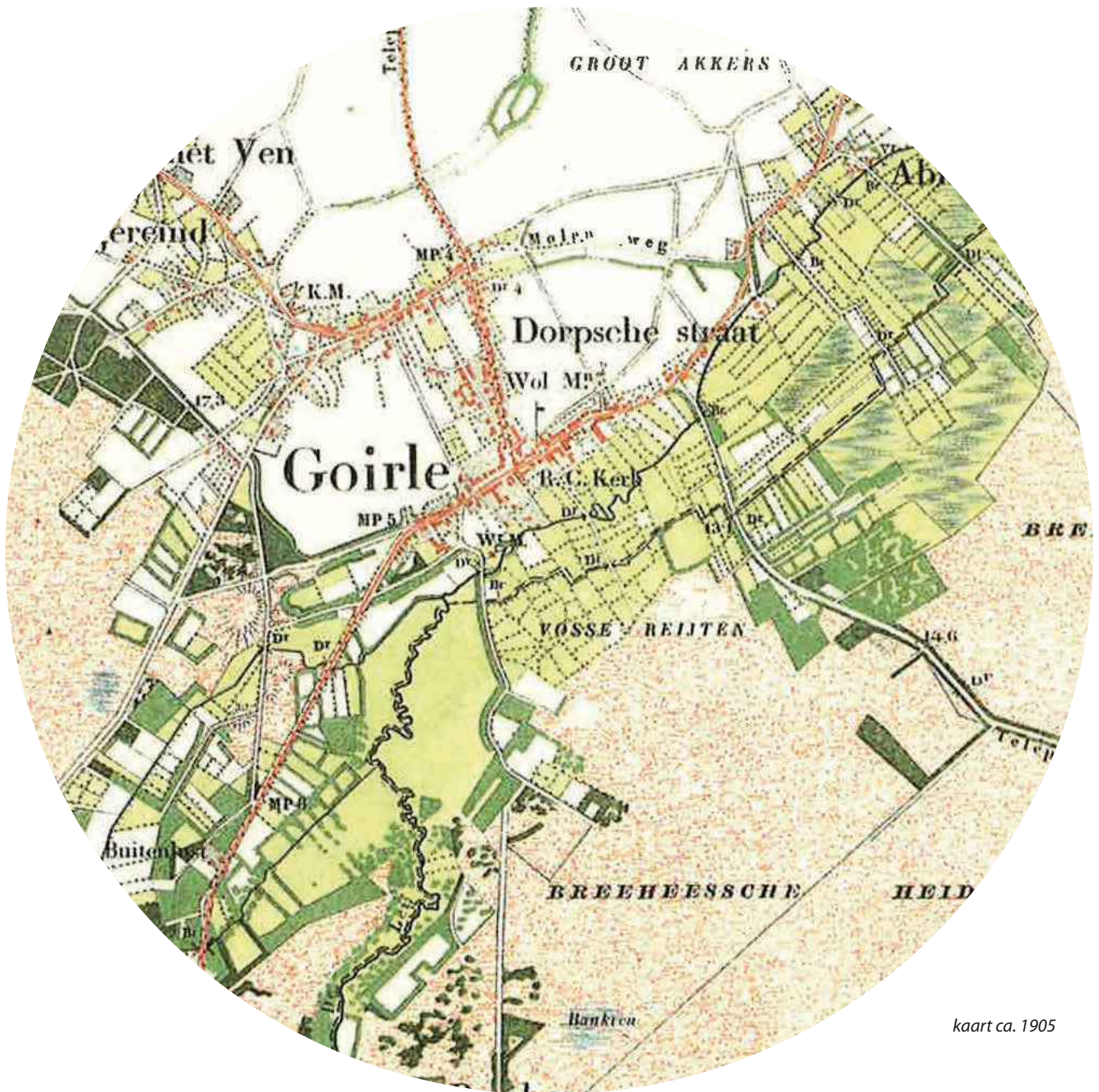
De ontwikkeling van Goirle is onlosmakelijk verbonden met de Oude en Nieuwe Leij. Het dorp is ooit ontstaan als een hoog gelegen dorpslint langs de drassige beekdal van deze twee gegraven waterlopen. Van oudsher vormen zij de belangrijke levensaders van het dorp. In de periode dat Goirle nog vooral een agrarisch dorp was, verschaften de beide Leijen het water, gras en hooi voor het vee. Later vormden deze waterlopen de water- en energievoorziening voor de textielindustrie. In de smalle, hooggelegen strook tussen het beekdal en het oude dorpslint ontwikkelden zich stap voor stap de grote textielfabrieken, die zo'n belangrijke rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van het huidige dorp Goirle en het omliggende landschap.

Vanaf het oude dorpslint rondom de Kerkstraat en Sint Jans kerk heeft Goirle zich 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. Het dorpshart en landschap liggen nog steeds vlak bij elkaar.

De textielindustrie is tegenwoordig grotendeels verdwenen en veel van de historische fabriekscomplexen staan leeg. Goirle is daarmee gevoelsmatig een beetje met de rug naar het beekdal komen te staan en heeft haar innige contact met de Leijen en het beekdal verloren.

Goirle heeft er ondertussen wel weer een nieuwe identiteit bij gekregen; als aantrekkelijk woondorp in Hart van Brabant.

En in de ontwikkeling van die nieuwe identiteit kan het beekdal van de Oude en Nieuwe Leij wederom van grote betekenis worden; als afwisselend natuurgebied en recreatief uitlooph gebied en als prachtige plek om aan te wonen.



kaart ca. 1905



Van Puijenbroek



Van Besouw

2.2 DYNAMISCH LANDSCHAP DIENSTBAAR AAN HET DORP

Constance verandering is de enige constante

Vanaf het begin heeft de Zuidrand en de overgang tussen dorp en beekdal een prominente rol gespeeld in de ontwikkeling van Goirle. Het is zeker geen statisch geheel geweest aan de rand van het dorp. De Zuidrand en het beekdal vormen van oudsher juist een zeer dynamisch gebied, waar water en landschap altijd een onlosmakelijk onderdeel zijn geweest van het leven, wonen en werken en dienstbaar zijn geweest aan de welvaartsontwikkeling van het dorp.

De inrichting van het landschap, de loop en het profiel van de Nieuwe Leij en de bebouwing in het gebied zijn, als dat zo uit kwam, dan ook talloze keren aangepast aan de wensen en behoeften van dat moment.

Waterlopen en landschap beekdal

Deze aanpassingen zijn al begonnen in de 14e/15e eeuw bij het graven van Oude en Nieuwe Leij, om de waterhuishouding in dit drassige gebied te verbeteren voor de landbouw en later voor de textielindustrie. In de loop van de tijd is met name de Nieuwe Leij meerdere keren vergraven en verplaatst:

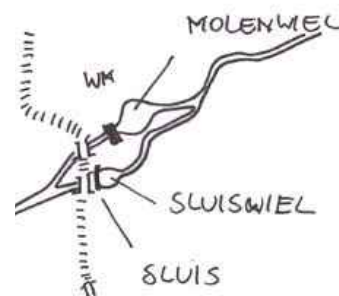
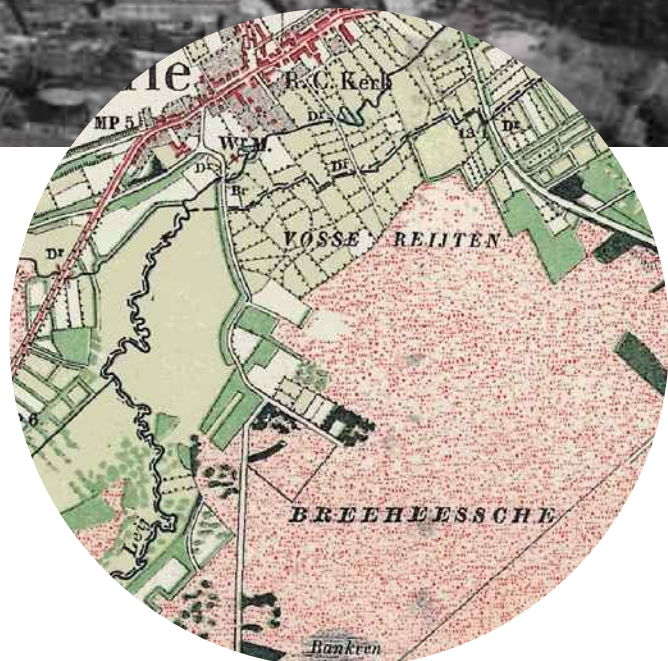
- In het verlengde van de turfwinning en bodemdaling in dit gebied in de 14e en 15e eeuw is de Oude Leij gegraven om het zure water van de omliggende hogere gronden op te vangen.
- In de 16e eeuw is door verdere bodemdaling ook de Nieuwe Leij gegraven, aan de andere zijde van het beekdal. Dit maakte het beekdal van de Leijen beter geschikt voor agrarische activiteiten/veeteelt. Om die reden ontstaat in het beekdal in de loop van de tijd een kleinschalig landschap van veldjes, gescheiden door houtwallen.
- Bij de Watermolenstraat is (achter in de huidige tuin van Huize Anna) vervolgens een ingenieus systeem van energieopwekking ontwikkeld, met

een moleneiland met watermolen, een (nog aanwezig) molenwiel, twee nu verdwenen sluiswielen en bovenstrooms daarvan een laag gebied met kaden om in de winter water te kunnen opslaan voor de zomer (Het Vloed). Het Vloed is nog steeds een periodiek overstromende laagte en functioneerde lange tijd ook als schaatsbaan. De verdwenen sluiswielen zijn nu nog te herkennen als bomencusters langs de Watermolenstraat.

- Met de komst van de textielfabrieken is de Nieuwe Leij vervolgens weer meerdere keren vergraven in het gebied van Het Vloed en ook ten zuiden van Van Besouw recht getrokken. Als dat praktisch was, werd de waterloop verplaatst of aangepast.
- Aan de overzijde van het beekdal ontwikkelde de familie Van Puijenbroek het landgoed Gorp & Roovert. Vanuit dit landgoed werd via een systeem van aquaducten en buizen onder de Leijen door schoon water naar de fabrieken geleid. Het vuile water werd op de Leijen geloosd.
- In de 20ste eeuw vindt er vervolgens verdere schaalvergroting plaats in de landbouw en verdwijnen de vele houtwallen weer in het beekdal.
- Recent nog is de Nieuwe Leij vergraven en aangepast in het kader van natuurontwikkeling en piekretentie. In het gebied van De Weerden, ten zuiden van Van Besouw en ten oosten van de Beeksedijk zijn lage kaden, waterplassen en een meer meanderende Nieuwe Leij gegraven en is wederom een meer besloten landschap van natte natuur en opgaand groen aangelegd (broekbos). Bij piekafvoer in de Nieuwe Leij overstroomt dit gebied en wordt het overvloedige water vastgehouden, om vervolgens geleidelijk via de lager gelegen Oude Leij te worden afgevoerd.



Uitzicht op het plangebied omstreeks 1950 (Regionaal Archief 2014)



vergraven van de beek(dal)





Kerkstraat



Huize Anna aan de Bergstraat



Bergstraat

Dorpslint

Ook het historisch dorpslint langs Kerkstraat en Bergstraat is het resultaat van een constante transformatie van functies en in het verlengde daarvan bebouwing en openbare ruimte. Het is nu een aaneenschakeling van oude en nieuwe panden en in de loop van de eeuwen verkleurd van agrarisch, naar industrieel, naar nu weer wonen. Het lint is ter plaatse van de HaVeP-fabriek zelfs helemaal verplaatst. De historische route liep in het verlengde van de Besterdstraat rechtdoor, ten zuiden van de fabriek door naar de Watermolenstraat en boog ter plaatse van de tuin van Huize Anna weer af richting de Bergstraat. De groei van de textielfabriek maakte een omlegging noodzakelijk.

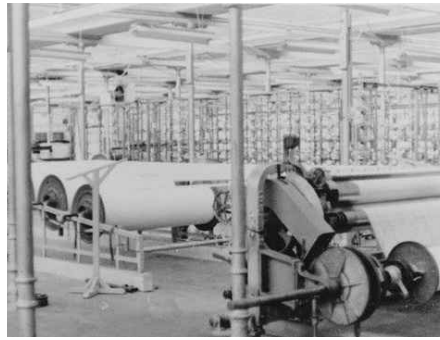
Zelfs de Sint Janskerk is als blikvanger het resultaat van verschillende rigoureuze vernieuwingen, al eens afgebroken en 90 graden gedraaid. De tuinen en akkers tussen het dorpslint en de Nieuwe Leij zijn in deze constante transformatie mee verkleurd. In eerste instantie hadden deze overwegend een agrarische functie. Met de groei van de textielindustrie in de 19e en 20e eeuw zijn hier de vele aanbouwen en uitbreidingen van de fabrieken terecht gekomen.

De Oude fabriek van Van Enschoot is vervolgens met het verdwijnen van de textielindustrie weer getransformeerd naar een rustig woonbuurtje met tuinen.

In de tuin van Huize Anna heeft Van Puijenbroek een statige villa en grote tuin laten aanleggen, waarin het moleneiland werd opgenomen, het molenwiel een vijver werd en de oude watermolen nog jarenlang als schuur heeft dienst gedaan. Rond de kerk en de latere pastorie is in de loop van de tijd een klooster en kloostertuin aangelegd. Hier is ook de zorgfunctie begonnen die later in het huidige gebouw verder is geprofessionaliseerd en nu een groot gedeelte van het gebied rondom het Kerklaantje in beslag neemt.



Thebe



De textielfabrieken

Het verhaal van de constante verandering is nog het meest zichtbaar in de textielfabrieken van Van Besouw en HaVeP. Tijdens de onstuimige groei van de textielindustrie in Goirle hebben deze zich steeds aangepast aan de nieuwste productiemethoden en vragen vanuit de markt. De gebouwen die er nu staan, zijn het resultaat van een constante uitbreiding en verbouwing. De oudste delen van de fabriek zijn nog wel te herkennen, maar er zijn weinig volledig originele en gave gebouwdelen meer te vinden. Het verhaal van de ontwikkeling van de fabrieken en vooral de ontwikkeling van de textielindustrie is er echter wel mooi uit af te lezen.

De oudste delen van de fabrieken liggen rondom de fabriekstraten. Voor HaVep ligt deze parallel aan de Bergstraat en loodrecht op de Watermolenstraat. In die hoek langs de Watermolenstraat liggen ketelhuis, ververij, weverij en kantoorgebouw allemaal bij elkaar. Het feit dat hier ook Huize Anna en de omliggende tuin en het moleneiland liggen is logisch, dit hoorde allemaal bij het compacte begin van de ontwikkeling van deze fabriek. Vanuit deze 'pit' is de fabriek gestaag uitgegroeid tot de huidige omvang met nieuwe hallen richting het westen en zuiden. Interessant is dat in het oudste deel feitelijk alle verschillende elementen van de textielindustrie al

aanwezig waren en ook nog zichtbaar zijn.

In de oudste delen is echter over het algemeen ook het meeste verbouwd, als dat voor de textielproductie praktisch was. De technische staat en gaafheid van de oudere panden is daardoor vaak slecht.

De fabriekstraat van Van Besouw ligt loodrecht op de Kerkstraat, in het verlengde van de Groeneweg.

De oudste delen van de Van Besouw fabriek liggen langs de Kerkstraat. Van hieruit is de fabriek stapsgewijs uitgebreid naar het zuiden en oosten.

Rondom de fabrieksstraat zijn ook verschillende onderdelen van de textielproductie nog afleesbaar in de bebouwing (kantoor, accu- en pomphuis, schoorsteen). De oude weverij-hal is echter geheel opgeslokt in de latere uitbreiding en verbouwingen en alleen binnen in de fabriek nog als zodanig herkenbaar.

De nieuwste delen van beide fabrieken liggen logischerwijs het verst af van het historische hart van de fabrieken/de fabrieksstraten. Deze delen worden in beide fabrieken nog (tijdelijk) gebruikt en hebben de minste historische betekenis.

In beide fabriekscomplexen zijn veel panden in slechte staat, na jarenlange leegstand en de vele verbouwingen.



fabriek Van Puijenbroek



fabriek Van Besouw

2.3 DE BELANGRIJKE WAARDEN

In het gebied zijn verschillende belangrijke waarden te identificeren die als kapstok in het verleden hebben gediend en idealiter ook als leidraad voor de toekomst worden genomen.

Water:

De Oude en met name Nieuwe Leij zijn zelf vaak aangepast en verplaatst als dat praktisch was, met name bij de textielfabrieken en het moleneiland. Maar wat in al die jaren niet is veranderd is dat deze waterlopen als drager functioneren van de landschap- en dorpsontwikkeling in de Zuidrand. Stedelijke transformaties in de Zuidrand of landschappelijke ontwikkelingen in het beekdal gaan altijd samen met het optimaliseren van het watersysteem van de Leijen. En water is van oudsher de aanjager voor nieuwe ontwikkelingen in het dorp en in het buitengebied.

De Nieuwe Leij is ondanks de diverse verplaatsingen de vanzelfsprekende overgang tussen het buitengebied en het dorp.

Landschap:

- Het landschap van het beekdal is altijd dienstbaar geweest aan het dorp en de gemeenschap (mens, plant en dier). De vorm van het landschap past zich daar bij aan. Het landschap is niet statisch, maar een levend en dynamisch ding.
- Het landschap van de Zuidrand van Goirle en het beekdal kent enorme afwisselingen en diversiteit, door de subtiele hoogteverschillen in het gebied, de afwisseling in waterafvoer en stroomsnelheden en het diverse menselijk gebruik. Het gebied heeft daardoor veel potentie voor ecologie. Het landschap is géén 'grand design', maar een organisch groeiend gebied.
- Het landschap van de Zuidrand kent vier karakteristieke gebieden:
 1. De tuin van Huize Anna is het grote groen-element ten noorden van de Nieuwe Leij. In de tuin liggen nog onderdelen van het oude moleneiland. Het is niet openbaar toegankelijk en aan groot onderhoud toe, maar door de monumentale bomen een belangrijke kwaliteit in het gebied.

2. Het Vloed; het drassige, vrij open overstroomgebied ten zuiden van de HaVeP-fabriek, omringd door kaden.
3. Het meer cultuurrijke/agrarische gebied tussen Molendijk en De Vosserijten, waar de tuin van Huize Anna via het beekdal gevoelsmatig over loopt in landgoed Gorp & Roover.
4. De Weerden; het recent aangelegde natuurgebied ten zuidoosten van de Van Besouwfabriek, dat tevens dienst doet als piekretentie.

Cultuurhistorie:

- Met name de verhalen van de textielproductie zijn waardevol in dit gebied, aangezien deze een belangrijke rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van Goirle. De verschillende onderdelen van het productieproces, de opeenvolgende technologische ontwikkelingsfasen en de innige relatie met Nieuwe Leij en landschap. Ook de maatschappelijke betekenis die Van Besouw heeft gehad voor de emancipatie van de arbeiders is interessant.
- Bij de HaVeP-fabriek is de historische relatie met het landschap van Leij, moleneiland en het Vloed dat tot de verbeelding spreekt. In combinatie met het historisch ensemble van de fabriek en de naastgelegen tuin van Huize Anna is hier een mooi overzicht van de verschillende aspecten van de textielindustrie die kenmerkend zijn voor Goirle. Interessante bouwdelen zijn het oude kantoor, de ververij-hal daarachter, het ketelhuis en de monumentale schoorsteen (Rijksmonument). Ook het historische en opvallende kantoorpand aan de Bergstraat is een blikvanger en nog redelijk gaaf.

Daarnaast is het zichtbaar houden van de techniek binnen dit ensemble waardevol, in de vorm van een oude stoommachine, ketelhuis en schoorsteen en het historisch 'energiesysteem' van het moleneiland. In het oude ketelhuis is recent een houtgestookte energie-installatie gerealiseerd voor de fabriek. Van Puijenbroek heeft aangegeven deze installatie als biomassacentrale te willen behouden en integreren binnen toekomstige planontwikkeling.



In de nadere uitwerking van deze visie zal precies onderzocht moeten worden op welke manier dit handen en voeten kan krijgen, waarbij specifiek de milieubelemmeringen zorgvuldig bekeken zullen worden.

- Bij Van Besouw vertelt de fabrieksstraat een interessant verhaal met als blikvangers de kop van het kantoor en de schoorsteen. Ook het poortgebouwtje en het oude accu- en pompstation hebben waarde. De oude hal van de weverij ligt 'verborgen' in de vele aan- en uitbouwen van de fabriek, maar is nog redelijk authentiek en heeft enkele waardevolle elementen. Het vertelt samen met de andere panden het verhaal van de textielproductie op deze locatie. In het opvallende kantoorgebouw op de hoek liggen bovendien kansen om het sociaal-maatschappelijk belang van Van Besouw, eventueel gecombineerd met wonen, naar voren te laten komen.
- Een ander interessant thema dat ter inspiratie kan dienen voor de toekomstige transformatie is 'religie en zorg'. Dit zou logischerwijs handen en voeten kunnen krijgen rond de St. Janskerk en de Maria-grot in het kleine parkje ten zuiden van de huisvesting Thebe Elisabeth.
- Ten slotte zijn ook de historische lange lijnen belangrijk om te behouden en een grotere betekenis te geven voor het dorp.

Recreatie:

- Het landschap van de Zuidrand heeft nu al recreatieve waarde voor Goirle, als uitloopgebied voor het dorp. Er lopen een aantal historische routes het dorp uit, met ieder een karakteristieke uitstraling en eigen historisch verhaal. Deze routes en het beekdal liggen echter wel een beetje verborgen en de overgang tussen dorp en beekdal is rommelig.

Wonen:

- Het gebied van de Zuidrand van Goirle is altijd een gewilde plek geweest om te wonen en ondanks de grootschalige bedrijvigheid/ leegstaande en verouderde fabrieken die er nu staan, is het nog steeds één van de 'gouden randjes' van Goirle. Op een steenworp afstand van de voorzieningen in het centrum en het buitengebied is dit ook een zeer interessante plek.

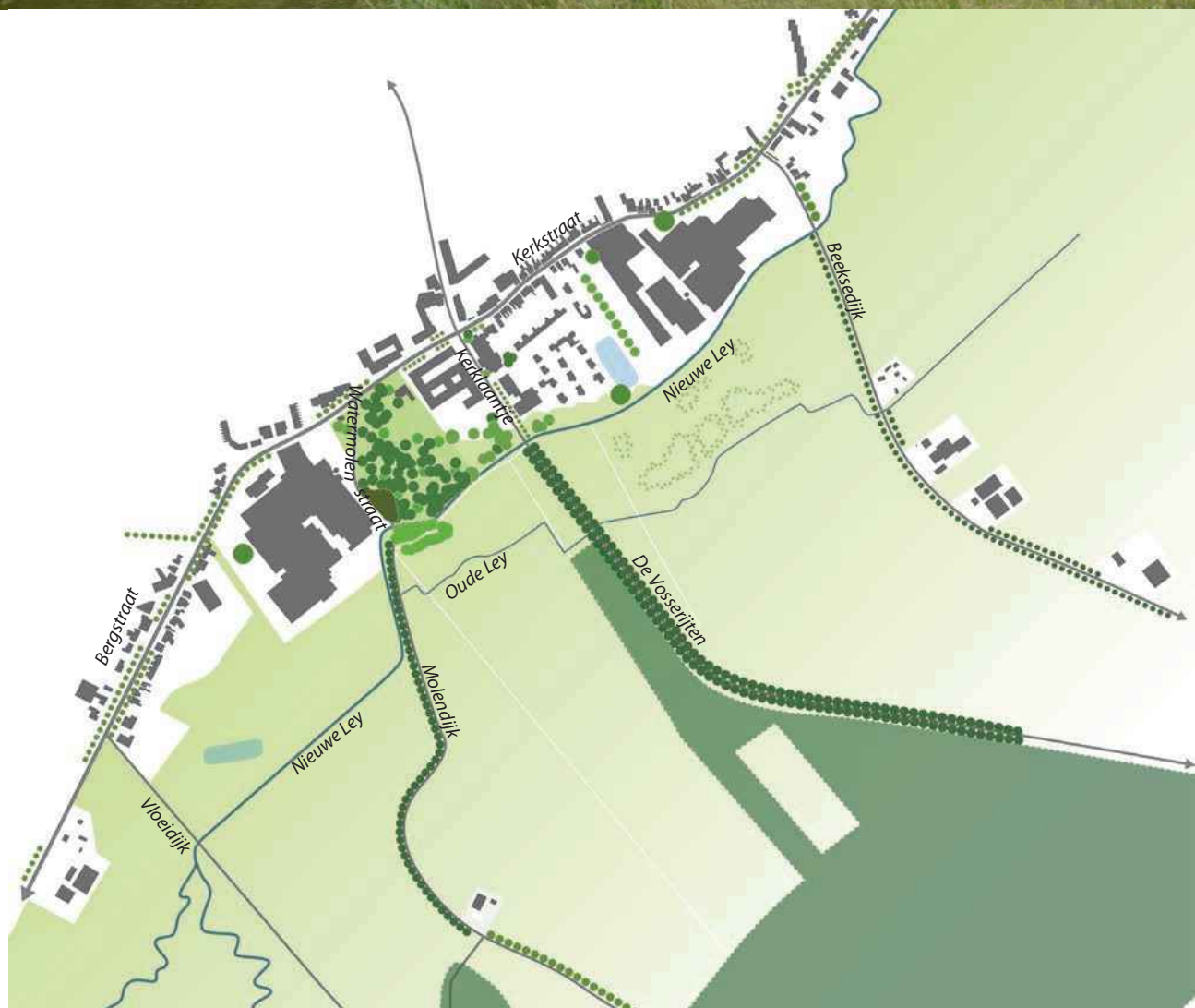
Zo divers als het gebied zelf is, zoveel afwisseling is er in woonvormen; van grotere zorgcomplexen, tot kleine, historische arbeiderswoningen en moderne villa's met royale tuinen.

Raamwerk:

De Zuidrand en het beekdal van de Leijen behouden ondanks die enorme diversiteit en dynamiek hun samenhang door een stevig raamwerk van herkenbare lange lijnen:

- Het historische dorpslint van Kerkstraat en Bergstraat, met de afwisseling van kleinschalige historische pandjes en nieuwere woningen met tuin. Het dorpse bebouwingslint wordt onderbroken met grotere bebouwing ter plaatse van de kerk en woonzorgcentrum Thebe Elisabeth en de beide textielfabrieken.
- Het lager gelegen beekdal doorsneden door Oude en Nieuwe Leij, met de afwisseling aan landschappen en doorsneden door recreatieve wandel- en fietsroutes.
- Een serie 'lopers naar het landschap'. Historische, verhoogd gelegen routes tussen dorp en buitengebied, met allemaal een eigen gezicht en verhaal:
 - De Vloedijk; een open, niet verharde route van af de Bergstraat kaarsrecht het landschap in.
 - De Watermolenstraat/Molendijk; een slingerende, historische wandel- en fietsroute naar het landgoed, begeleid door bomen en met een hoger en lager gelegen pad.
 - Het Kerklaantje/De Vosserijten; een smal wandellaantje met Valse Acacia's, lopend van af de Tilburgseweg, langs de kerk het buiten gebied in. Het volgt de oude stoomtramlijn tussen Goirle en Hilvarenbeek.
 - De Beeksedijk, de auto- en fietsroute tussen Goirle en Hilvarenbeek.

Overigens schuilt de echte kracht van de Zuidrand Goirle niet in de individuele waarden, maar juist in de samenhang ervan in een compact gebied en de innige samenwerking tussen mensen, water, landschap en historie. Niet één aspect is dominant geworden in de lange ontwikkeling van het gebied. Steeds is met de voeten op de grond gebruik gemaakt van de potenties van het gebied om nieuwe ontwikkelingen in Goirle van de grond te krijgen en de welvaart in het dorp te vergroten. Die insteek is ook het meest kansrijk voor de toekomst.



2.4 DE OPGAVEN

De Zuidrand kent veel waardevolle elementen en heeft grote potenties, maar is ook een gebied waar heel dringend een krachtige impuls nodig is. Er zijn verschillende grote opgaven in het gebied:

1. Van werken naar wonen

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

Er zijn nieuwe ontwikkelingen nodig om de dynamiek en uitstraling van het gebied te behouden en de verhalen uit het verleden te kunnen blijven vertellen. Zoals reeds in de uitgangspuntennotitie is meegegeven zijn wonen en zorg de meest voor de hand liggende nieuwe functies in dit gebied. Daarnaast liggen er kansen voor kleinschalige bedrijvigheid en groene-recreatieve functies.

Het toevoegen van nieuwe functies en dynamiek maakt dat het gebied van een 'achterkant' weer een volwaardige 'voorkant' wordt. Het biedt bovendien investeringsmogelijkheden om allerlei belangrijke opgaven in het gebied handen en voeten te geven. Behouden door verder te ontwikkelen is hoe het gebied altijd al heeft gefunctioneerd.

Ook kan met het toevoegen van woningen een nieuwe impuls worden gegeven aan de voorzieningen in het centrum en kunnen met het amoveren van de grootschalige bedrijvigheid de bestaande woonstratjes worden ontlast van vrachtverkeer.

De Zuidrand ligt tussen voorzieningen en beekdal in. Hier liggen mogelijkheden voor een grote diversiteit aan soorten woningen en prijscategorieën. Voor jonge mensen, maar ook voor senioren.

2. Opruimen vervuiling

De locaties van de beide textielfabrieken zijn behoorlijk vervuild en dienen gesaneerd te worden. Sloop en nieuwbouw zijn daarvoor noodzakelijk.

3. Verbeteren huisvesting van zorg

Met de transformatie van de textielfabriek Van Puij-enbroek zal ook de tuin van Huize Anna een kwaliteitsimpuls krijgen. Voor het zorgcomplex Thebe ontstaan hierdoor kansen om deze kwaliteitsingrepen positief te benutten bij haar toekomstige (her)ontwikkeling. Uitgangspunt is op dit moment om vervangende nieuwbouw gefaseerd te realiseren op het eigen terrein. In de toekomst zal bekeken worden in hoeverre een toevoeging van een concept met service en zorg in de eigen woning wenselijk is. Hiermee kan het woon-zorgcomplex zich ontwikkelen tot een buitengewoon aantrekkelijk woonmilieu dicht bij het centrum en dicht bij het buitengebied.

4. Cultuurhistorie op zoek naar nieuwe betekenis

Door de verloedering en leegstand dreigen ook de historische verhalen te verdwijnen. De fabriekscomplexen zijn ernstig verouderd en door de vele verbouwingen in slechte staat. De kloostertuin is helemaal verdwenen onder de bebouwing van Thebe Elisabeth en de tuin van Huize Anna is verrommeld en een groot deel van de randen is dichtgemetseld (tegen inkijk) met willekeurig groen. Het voormalige moleneiland is daarbij onzichtbaar geworden en de monumentale bomen staan elkaar soms in de weg.

Nieuwe ontwikkelingen zijn de enige mogelijkheid om de belangrijke verhalen op een duurzame manier te kunnen blijven vertellen in het gebied. Daarbij moet Goirle vooral haar eigen, unieke verhaal vertellen. De regio heeft bijvoorbeeld geen behoefte aan een nieuw textielmuseum en zo'n functie is ook niet realistisch op deze plek en met deze fabriekscomplexen. In plaats daarvan moet Goirle in de Zuidrand de ontwikkelingsstappen van de textielindustrie beleefbaar houden, door delen van de fabriekscomplexen te hergebruiken als dat financieel en markttechnisch mogelijk is en bij nieuwbouw nadrukkelijk inspiratie te zoeken in het verleden van de textielfabrieken. Niet alleen om het historisch verhaal te kunnen vertellen, maar ook omdat dit de nieuwe woonbuurten een unieke en boeiende eigen gezicht en identiteit kan geven. Niet de gehele fabriekscomplexen zijn in dat verband waardevol. De interessantste delen bevinden zich rondom het historische hart van de fabrieken.



De latere uitbreidingen zijn minder waardevol en bieden ruimte voor sloop en nieuwbouw. Belangrijke elementen zijn het eerder benoemde fabrieks-ensemble HaVeP, de tuin van Huize Anna en het moleneiland, de fabrieksstraat Van Besouw.

Het handhaven van bebouwing zonder functie is geen duurzame optie en leidt onvermijdelijk tot verdere verloedering. Om de verhalen voor de toekomst tastbaar te houden is het belangrijk dat deze worden vastgelegd in gebouwen en openbare ruimtes die daadwerkelijk worden gebruikt. De fabriekscomplexen zijn specifiek gebouwd en verbouwd voor de textielindustrie. Een functieverandering naar wonen betekent automatisch een aanzienlijke transformatie en het is niet mogelijk integraal alles te hergebruiken, ook niet binnen het historisch hart van de fabrieken. De bouwtechnische staat van grote delen is bovendien slecht. Hergebruik met een andere functie dan waar een gebouw of plek voor gemaakt is betekent immers vaak aanzienlijke aanpassingen, zeker in gebouwen die al veel zijn verbouwd en aangepast.

Een functieverandering en een aanzienlijke verbouwing komt de authenticiteit en waarde van gebouwen daarom niet altijd ten goede. In bepaalde gevallen is sloop en nieuwbouw de meest verstandige keuze. Het gaat immers om het op een overtuigende manier kunnen blijven vertellen van het verhaal van deze plek.

Dat kan met hergebruik en renovatie van waardevolle gebouwen, maar zeker ook met nieuwbouw en herinrichting, mits de architectuur van deze nieuwbouw een goede verwijzing is naar de historische functie en betekenis. En ook in verband met de te saneren vervuiling onder beide fabriekscomplexen is sloop en nieuw op sommige plekken onvermijdelijk.

Er zal bij de transformatie daarom steeds een zorgvuldige afweging plaatsvinden waar hergebruik en renovatie kansrijk en wenselijk is en waar nieuwbouw geïnspireerd op verleden beter is om het verhaal naar de toekomst te brengen.

5. Regenwater afkoppelen en vasthouden

De fabrieksterreinen zijn nu bijna geheel verhard en hebben grote dakoppervlakten. Daardoor is er vanuit het gebied bij stevige regen relatief veel druk op het gemengd riool van Goirle. Herontwikkeling van de (voormalige) fabrieksterreinen biedt de kans om de afvoer van hemelwater in dit gebied te verbeteren en het gemengd riool te ontlasten door afkoppeling en natuurlijke afvoer uit het gebied. Opgaven zijn het verminderen van het verharde oppervlakte en het langer vasthouden van regenwater in het gebied.

Daarnaast zijn er in het gebied twee overloopbassins voor vuil water, waar bij hevige regenval het gemengd riool kan overlopen in een systeem van kunststof zakken die in een vijver liggen. Er bevindt zich zo'n bassin aan de Vloedijk en een ander aan de Hoogen Dries. Beide bassins functioneren naar behoren en er vindt nu onderzoek plaats door de gemeente of deze in de komende jaren niet aan vernieuwing toe zijn, of dat een alternatieve vorm mogelijk beter is. Daarbij kan tevens gekeken worden of een andere plek voor deze voorziening een mogelijkheid is.

6. Watersysteem Nieuwe Leij verbeteren

Door de klimaatverandering is de verwachting dat er de komende jaren zwaardere regenbuien zullen vallen, afgewisseld met periodes van grotere droogte. Dit betekent dat het watersysteem van de Leijen te maken zal krijgen met een grotere dynamiek; meer piekafvoer en meer periodes met zeer weinig water. Ook nu al ontstaan er door de afwisselingen in de wateraanvoer in de Leijen relatief grote pieken en dalen in het waterpeil. Het deel van de Zuidrand vormt een belangrijke schakel in het watersysteem van de Leij, als overgang tussen Nieuwe Leij, Rovertse Leij en Oude Leij.

Met name in het deel ten zuiden van de Tuin van Huize Anna en de HaVeP-fabriek zijn de oevers bovendien steil en ligt het profiel strak ingebed. Extra waterafvoer resulteert dan snel in grote schommelingen in het waterpeil. Langs de gehele Leij is het Waterschap bezig met ingrepen om meer ruimte te maken in het beekprofiel en meer mogelijkheden voor piekretentie. Het verbeteren van de afvoercapaciteit en waterretentie van de Nieuwe Leij ter plaatse van de Zuidrand zou daar goed in passen.

Het huidige steile profiel heeft weinig opvangcapaciteit en bovendien weinig ecologische waarde. Het creëren van een asymmetrisch beekprofiel met flauwe oevers heeft de voorkeur. Een dergelijk profiel kan in de winter meer afvoer bewerkstelligen, maar behoudt in de zomer ook voldoende stroomsnelheid.

Het biedt samen met enige meandering van de beek bovendien bijzondere kansen voor ecologie en recreatie. Daarnaast is er in dit gebied behoefte aan meer piekretentie, in de vorm van inundatie-gebieden. Water is van oudsher één van de aanjagers van nieuwe ontwikkelingen in het gebied en in Goirle. Ook in de toekomst kan het verbeteren van het water in de Zuidrand helpen om bestaande waarden en kansen te laten ontkiemen.

7. Vergroten ecologische waarden

Een andere belangrijke actuele opgave is het vergroten van de ecologische waarden, specifiek binnen de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Het beekdal van de Leijen is onderdeel van de EHS, maar delen daarvan moeten nog als zodanig worden ingericht. De EHS-verbinding over het beekdal is nu een soort 'gatenkaas' en juist bij de Zuidrand niet overal ingericht en ter plaatse van de Watermolenstraat/Molendijk bovendien erg smal. De beoogde verbeteringen aan het watersysteem zijn een mooie kans om parallel de ecologie in het gebied impuls te geven. Een nieuw basis-profiel voor de Nieuwe Leij biedt kansen voor water-gerelateerde ecologie en bijzondere oevervegetatie, samen met terugbrengen van enige meandering. Het inrichten van de ontbrekende 'gaten in de EHS' kan deze bovendien veel robuuster maken. Tenslotte biedt juist de overgang van groene dorpsrand naar open landschap en de hoogteverschillen die daar voorkomen interessante plekken voor flora en fauna.

8. Recreatief uitlooph gebied voor Goirle

In toenemende mate is niet meer de plek waar je werkt de belangrijkste reden om ergens te gaan wonen, maar de kwaliteit van de woonomgeving. Goirle is een groen en aantrekkelijk woondorp in Midden-Brabant en kent relatief veel forenzen. Het beekdal is bovendien een recreatief uitlooph gebied van formaat voor Goirle, met wandelen, spelen, fietsen en natuurbeleving.



Met de eerder beschreven opgaven rondom water en ecologie wordt dit alleen maar aantrekkelijker. Het beter toegankelijk maken van het landschap aan de zuidkant van het dorp is een belangrijke kans om de kwaliteit van leven in heel Goirle verder te verbeteren. De opgave ligt vooral in het aantrekkelijk maken van de wandelroutes tussen dorp en buitengebied.

Daarnaast zal de tuin van Huize Anna worden opgeknapt en gedeeltelijk toegankelijk worden gemaakt. De transformatie van de fabrieksterreinen en ontwikkelingen in de Zuidrand bieden een unieke kans om de relatie tussen Goirle en het beekdal te herstellen en versterken.

Op die manier profiteert Goirle in de toekomst veel beter van haar prachtige groengebieden.

9. Dorpsrand vormgeven

De ontwikkelingen in de Zuidrand en het beekdal worden aangegrepen om de dorpsrand van Goirle een vanzelfsprekende en aantrekkelijke afronding te geven aan deze zijde. Op die manier kan een duidelijke grens worden gecreëerd tussen dorp en beekdal en krijgt Goirle een heldere, groene afronding naar het landschap. Ook ecologisch liggen er interessante mogelijkheden in de overgang tussen 'hoog en laag' en tussen 'besloten dorp en open landschap'.

2.5 UITGANGSPUNTEN

De gemeente Goirle heeft als vertrekpunt voor de visie de belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden meegegeven. In de bijlage is deze door B&W vastgestelde notitie opgenomen.

De hoofdpunten daarvan zijn:

- De woonvisie 2011 geldt als vertrekpunt. Insteek is een gevarieerd programma en extra aandacht voor starters en senioren. Waarbij 'Bouwen naar behoefte' een belangrijk uitgangspunt is.
- De locaties van HaVeP, Thebe en Van Besouw zijn aangemerkt als prioriteitslocatie voor woningbouw in de periode 2016 tot en met 2021, samen met een aantal andere belangrijke ontwikkelingslocaties in Goirle. Voor de locatie HaVeP is een theoretische woningcapaciteit opgenomen van 150 tot 180 woningen. Voor de Van Besouw locatie is dit 146 tot 176 woningen. Bij de locatie van Thebe zal in eerste instantie gekeken worden naar extramuralisatie van bestaande capaciteit. Naar de toekomst toe wordt echter toevoeging van een beperkt aantal reguliere woningen niet uitgesloten.
- Het daadwerkelijke woningbouwprogramma voor de Zuidrand zal steeds bepaald worden door de regionale afspraken over woningcontingenten en de ontwikkeling van de andere geprioriteerde ontwikkelingen.
- De ontwikkelende partijen nemen het voortouw in de visievorming. De gemeente denkt mee en faciliteert. De visie wordt uiteindelijk door de gemeente vastgesteld.
- Er wordt belang gehecht aan het meenemen van relevante partijen en belanghebbenden in het proces van de visie.
- De nieuwe woningen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te zijn.
- Naast wonen worden mogelijkheden open gelaten voor kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. De locatie van HaVeP biedt daarnaast mogelijkheden voor leisure.
- Insteek is een gefaseerde ontwikkeling van het gebied, binnen een stevig groen-blauw raamwerk. Iedere ontwikkelingsstap geeft een duidelijk afgerond geheel.
- Gebruik cultuurhistorie als inspiratie en identiteit voor het nieuwe woongebied.
- Een groen woonmilieu is het uitgangspunt.
- De waterloop De Leij dient de harde begrenzing te blijven vormen tussen dorp en land, ('niet bouwen over De Leij'). Een eventuele verplaatsing van een deel van de De Leij is in ruimtelijke zin te verantwoorden als daar vanuit het landschap en/of cultuurhistorie aanleiding voor gevonden kan worden.
- Uitgangspunt is een dorpse bebouwingsstructuur. Daarbij dient gedacht te worden aan deelgebieden met een eigen identiteit, variatie in functies, differentiatie in woningtypen, variatie in beeld.
- Er dient rekening gehouden te worden met de waterkerende en waterbergende functies in het buitengebied. In principe zijn alleen ingrepen toegestaan die bijdragen aan een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.
- Aandacht voor de hoge grondwaterstanden, riool overstorten, het hoofdriool en de berging- en bezinkfaciliteiten in en om het gebied.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de aanleg van zogenaamde "blauwe aders", ten behoeve van de doorvoer van regenwater uit het iets hoger gelegen deel van Goirle.
- De nieuwe ontwikkelingen in de zuidrand dienen gebaseerd te zijn op een neutrale saldo tussen het buitengebied en het te bebouwen ontwikkelingsgebied. Indien buitengebied/groen verloren gaat, dan dient dit gecompenseerd te worden binnen de ontwikkeling.



- De nieuwe woongebieden dienen een goede verkeersontsluiting te krijgen en voldoende parkeerplaatsen voor te realiseren programma. De CROW is daarin maatgevend.
 - Omdat is vastgesteld dat in het gebied veel historische waarden aanwezig zijn, moet een cultuurhistorische verkenning onderdeel uitmaken van de Visie Zuidrand.
- Zowel op de locatie van Van Besouw als op de locatie HaVeP is deels bodemverontreiniging aanwezig. Beide locaties dienen te worden gesaneerd
- Groen en water moeten belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur zijn. Er dient een goede overgang tussen dorp en landschap te worden gecreëerd en goede verbindingen tussen centrum en buitengebied. Per saldo mag geen buitengebied verloren gaan.
 - Er moet een visie komen op exploitatie en financiële uitvoerbaarheid. Uitgangspunt is dat de financiële uitvoerbaarheid van de verschillende deelgebieden (HaVeP, Thebe en Van Besouw) onafhankelijk van elkaar is, om te voorkomen dat de ene ontwikkeling niet zonder de andere kan worden gerealiseerd.
 - De locaties zijn in de Notitie prioritering woningbouwlocaties opgenomen voor de periode 2016-2021. Met een uitloop naar de volgende periode. De locaties kunnen wat de gemeente betreft in de toekomst los van elkaar worden ontwikkeld, mits de ontwikkeling programmatisch voldoet en voldoet aan de vastgestelde visie.



3 VISIE

3.1 OUDE VERHALEN NIEUW LEVEN INBLAZEN

Het vertrekpunt is om geen krimpfolie over het gebied te leggen, maar juist inspiratie uit het verleden te halen en de kwaliteiten van de Zuidrand verder te blijven ontwikkelen. Alleen op die manier kunnen de bestaande waarden duurzaam behouden worden en de potenties verzilverd worden. Daarbij dienen uiteraard praktische aspecten als financiële haalbaarheid en de vraag uit de markt ook nadrukkelijk een rol te spelen.

De ontwikkeling van de Zuidrand bouwt daarom voort op oude fundamenten en nieuwe ontwikkelingen helpen om de belangrijke verhalen van deze plek te kunnen vertellen:

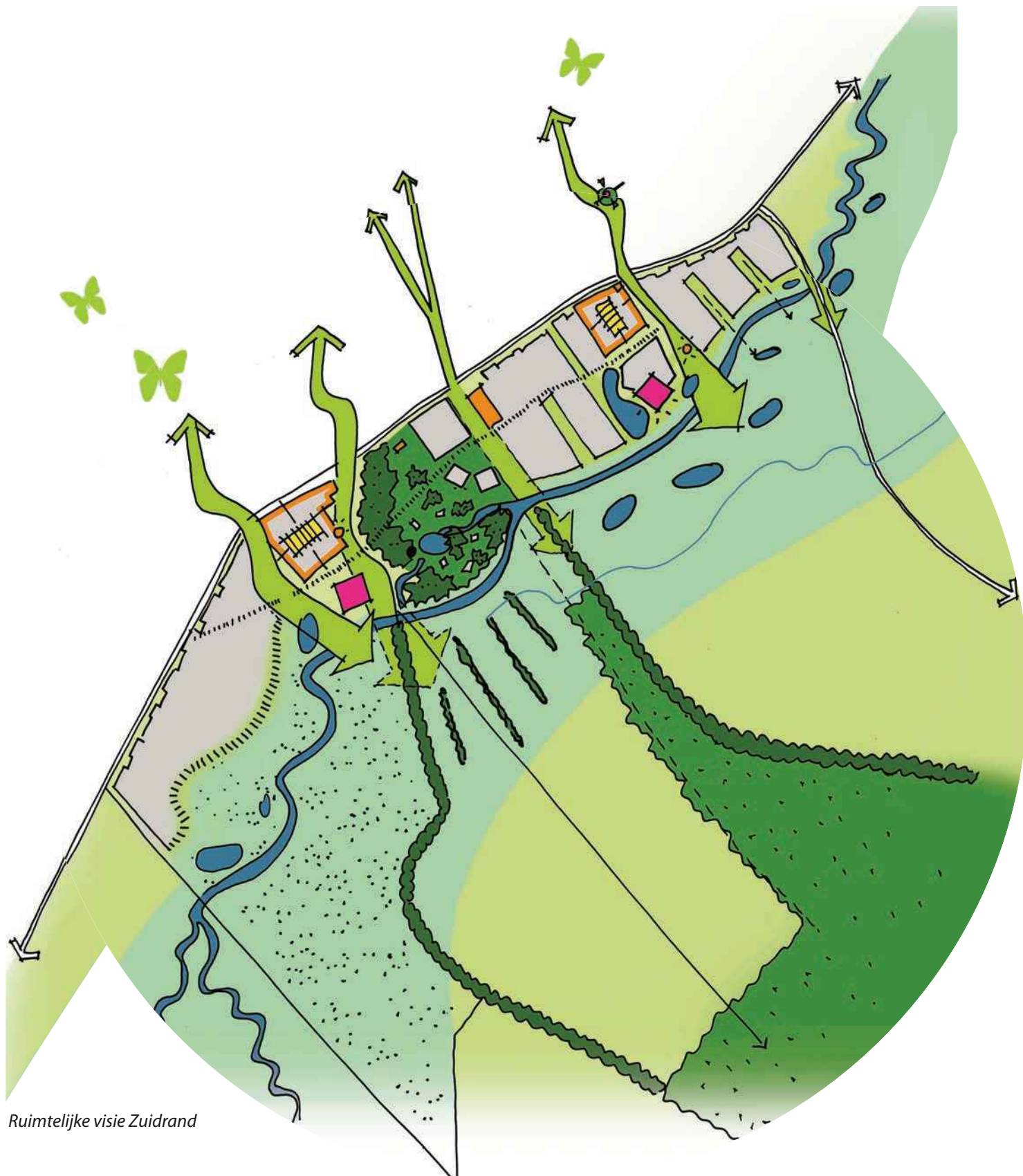
De verschillende facetten van de textielproductie

Een belangrijke plek voor het verhaal van de textielindustrie wordt de Watermolenstraat. De verschillende facetten van de textielproductie komen allemaal mooi terug in het oudste ensemble van de fabriek; het kantoor, het ketelhuis, de monumentale schoorsteen en het oudste deel van de ververij. Deze blijven dan ook behouden en krijgen nieuwe functies die waar mogelijk recht doen aan de historische betekenis; een biomassacentrale in het ketelhuis, met de monumentale schoorsteen, kleinschalige bedrijvigheid in het kantoor aan de Bergstraat. Ook de oude stoommachine krijgt een nieuwe betekenis. Op die manier wordt het ensemble van belangrijke gebouwen nieuw leven ingeblazen. Aan dit ensemble van te hergebruiken historische panden worden nieuwe woongebouwen en

openbare ruimtes toegevoegd, die in hun architectuur en inrichting verwijzen naar de verschillende facetten van de textielproductie (kantoor, energieproductie, ververij, weverij). Op die manier ontstaat rondom het historisch hart van de fabriek een compositie van oude en nieuwe gebouwen, die op een inspirerende manier verwijzen naar de textielfabriek en het verhaal van de textielproductie vertellen. In dit ensemble is ruimte voor kleinschalig werken, educatie, wonen en mogelijk zorg en kleinschalige horeca.

Het hergebruiken van de fabriekshal van de weverij is na onderzoek niet realistisch gebleken (bouwkundige constructie, marktmogelijkheden, financieel-economische haalbaarheid). Bij de uitwerking zal dit zorgvuldig onderbouwd worden. Dit onderdeel van de voormalige textielfabriek komt in de visie daarom terug in de vorm van een binnenplein, waar in de bestrating en een stalen pergola-constructie met verwijzing naar het sheddak het verhaal van de weverij verteld zal worden. Tussen dit vernieuwde 'fabrieksensemble' en de Watermolenstraat komt een levendig voorplein, dat de spil gaat vormen tussen het fabrieksensemble, de tuin van Huize Anna en het moleneiland. Vanaf dit voorplein zijn dadelijk in één oogopslag alle aspecten van de textielproductie zichtbaar in de oude en nieuwe gebouwen.

De naastgelegen tuin van Huize Anna wordt om die reden ook gedeeltelijk openbaar en vormt een mooie aanvulling op dit verhaal.



Ruimtelijke visie Zuidrand

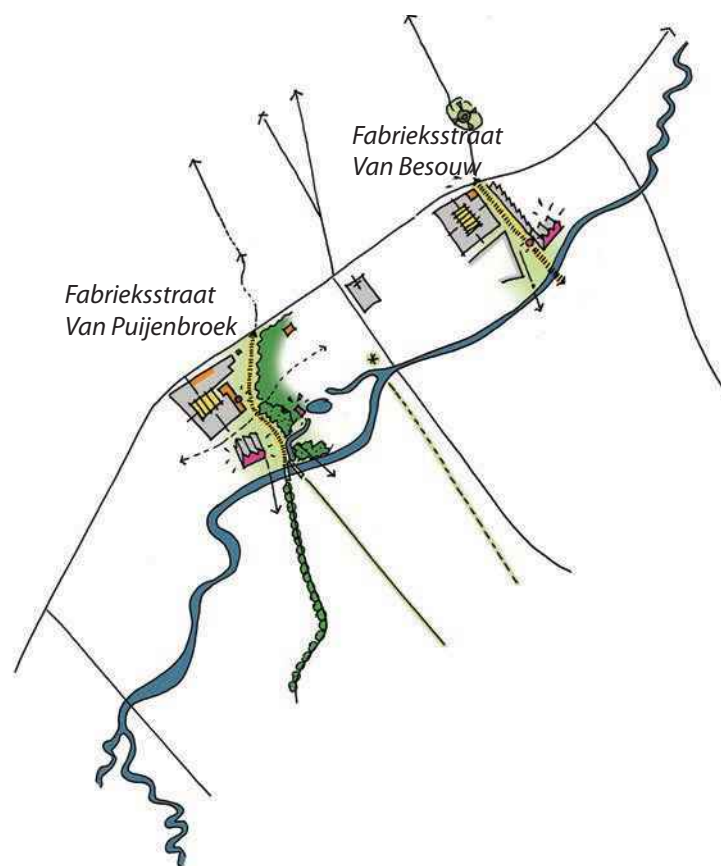
Op de locatie van Van Besouw worden de verschillende facetten van de textielproductie zichtbaar rond de fabrieksstraat, die als route behouden blijft. De blikvangers langs de fabrieksstraat (hoofdkantoor op de hoek en schoorsteen) blijven in ieder geval behouden en het kantoor krijgt een nieuwe sociaal-maatschappelijke functie, eventueel gecombineerd met wonen, die het verhaal zal vertellen van de sociaal-maatschappelijke betekenis die Van Besouw heeft gehad voor de emancipatie van de arbeiders. Voor het entreegebouwtje en het accu- en pompgebouw zullen in de uitwerking nieuwe functies worden gezocht. Indien functieverandering en renovatie niet realistisch blijkt, dan zullen deze gebouwen (hun uitstraling) in de nieuwbouw rondom de fabrieksstraat nadrukkelijk terugkomen.

Ook op andere plekken rondom de fabrieksstraat komen, in aanvulling op de te hergebruiken gebouwen, nieuwe woongebouwen, die nadrukkelijk verwijzen naar het ensemble van de fabriek en in architectuur en inrichting openbare ruimte het verhaal van de textielproductie op deze plek op een intrigerende manier vertellen. De oude weverij is om technische reden niet te renoveren en her te gebruiken voor woningbouw of een andere marktconforme functie. Bij de uitwerking zal dit zorgvuldig onderbouwd worden. Refereren naar deze hal kan in de vorm van een nieuw binnenplein met woningen er omheen. Waarbij ook de karakteristieke gietijzeren kolommen opgenomen kunnen worden in de architectuur of inrichting van de openbare ruimte. In het ensemble van oude en nieuwe gebouwen rond de fabrieksstraat is de identiteit van de textielindustrie van Van Besouw dadelijk prominent zichtbaar en blijft de identiteit van deze plek behouden.

De exacte invulling daarvan wordt in de vervolgstappen (stedenbouwkundig plan en het architectonische ontwerp) nog uitgewerkt.

Techniek, water en energie

Het verhaal van de technologische ontwikkeling van de textielindustrie gaat een plek krijgen rond de Watermolenstraat en het fabrieksensemble van de HaVeP-fabriek. Dit is een voor de hand liggende plek, met de biomassacentrale in het ketelhuis, de rokende monumentale schoorsteen, de oude stoommachine en het naastgelegen moleneiland.



sfeerbeelden Fabrieksensemble



Impressie Fabrieksstraat bij Van Besouw



verkenning Fabrieksemsemble Van Puijenbroek

Het moleneiland wordt daarom weer zichtbaar gemaakt (daarover verderop meer) en de stoommachinekamer krijgt een meer openbare functie. Vanaf het voorplein zijn daarmee op deze locatie ook de verschillende belangrijke ontwikkelingsstadia van de textielindustrie in Goirle mooi ervaarbaar:

Het moleneiland wordt daarom weer zichtbaar gemaakt (daarover verderop meer) en de stoommachinekamer krijgt een meer openbare functie. Vanaf het voorplein zijn daarmee op deze locatie ook de verschillende belangrijke ontwikkelingsstadia van de textielindustrie in Goirle mooi ervaarbaar:

- De allereerste tekenen van de industrialisatie in de vorm van de energieopwekking rond het moleneiland.
- De overgang van thuiswevers naar fabriekswevers, in de vorm van het fabrieksensemble (kantoor, deel ververij, ketelhuis/schoorsteen, weverij).
- De verdere industrialisatie van het weefproces, in de vorm van de stoommachine en de opkomst van de industriële (Huize Anna en tuin).

Religie en zorg

Bij de toekomstige (her)ontwikkeling van de locatie Thebe kan inspiratie gevonden worden bij de voormalige functie en inrichting van dit gebied: de klooster(tuin). Ruimtelijk betekent dit clustering van een compact bebouwingscomplex aan de Bergstraat in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde. De eventuele vernieuwing en/of renovatie van Thebe Elisabeth in het zuidelijke deel van het terrein zal met aandacht voor de parkachtige sfeer en goede aansluiting aan de tuin van Huize Anna zorgvuldig ingepast worden. Insteek is hier het toevoegen van een tweetal compacte, lagere bebouwingsobjecten in de tuin.

Historische routes

Belangrijke historische routes zoals het Kerklaantje/de Vosserrijten en de Watermolenstraat/Molendijk krijgen een functie als groene lopers tussen dorp en buitengebied. Hun karakteristieke, historische uitstraling is daarbij vertrekpunt voor een eventuele herinrichting. Deze sfeer wordt waar mogelijk tot aan de Kerkstraat en Bergstraat doorgetrokken. Langs de routes wordt op subtiële manier in de inrichting het verhaal van deze oude wegen verteld.



Impressie beeklandschap

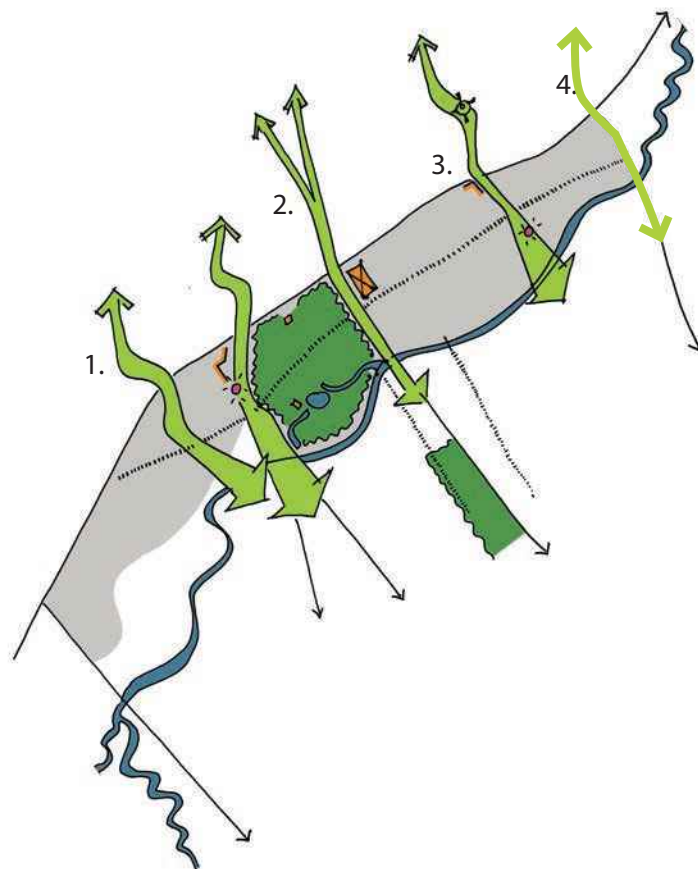


3.2 VERKNOPEN VAN DORP EN LANDSCHAP

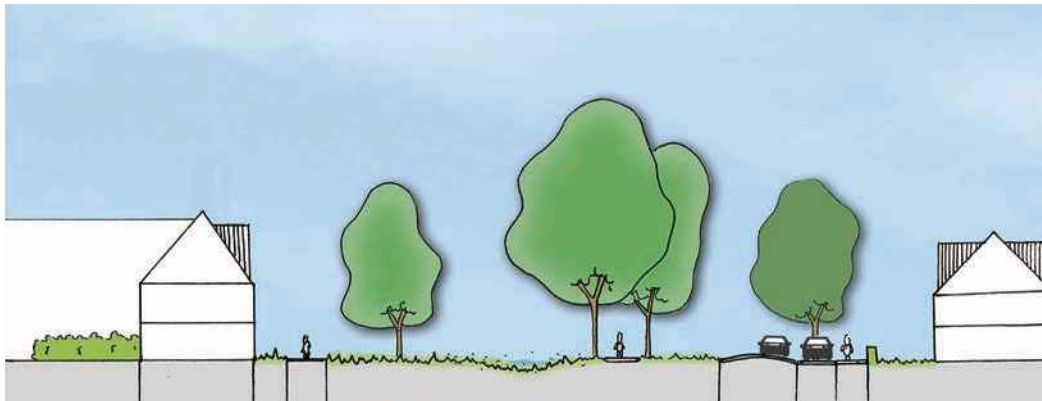
De herontwikkeling van de beide textielfabrieken en de locatie van Thebe Elisabeth biedt de unieke kans om het nu wat verborgen landschap van het beekdal voelbaar te maken langs de Bergstraat en de Kerkstraat door het groen naar binnen te brengen. Op die manier vormen zich mooie groen-blauwe lopers vanuit het dorp naar het beekdal. Vergroening in het gebied biedt bovendien de kans om regenwater langer in het gebied vast te houden. Op slimme plekken 'vouwt het landschap zich naar binnen' en ontstaan groene lobben die aansluiten op de bestaande structuur van Goirle:

1. In verlengde van de Dr. Ariensstraat, zodat vanaf de St Jansstraat een brede groene loper ontstaat tot aan Het Vloed.
2. Met transformatie van Thebe Elisabeth naar een meer compacte bebouwingscluster kan het smalle Kerklaantje als groene loper worden dogetrokken tot aan de Tilburgseweg en loopt men dadelijk vanuit het centrum door het groen het prachtige beekdal in.
3. In verlengde van de Groeneweg en de fabrieksstraat, zodat een mooie loper ontstaat vanaf de molen, via de fabrieksstraat, langs hoofdkantoor en schoorsteen naar de Nieuwe Leij.
4. Met transformatie van locatie Van Besouw kan het profiel van de Beeksedijk een ruimere groene begeleiding krijgen dan nu het geval is, waarmee tevens ruimte ontstaat om een bijdrage te leveren aan de wateropgave in deze hoek.

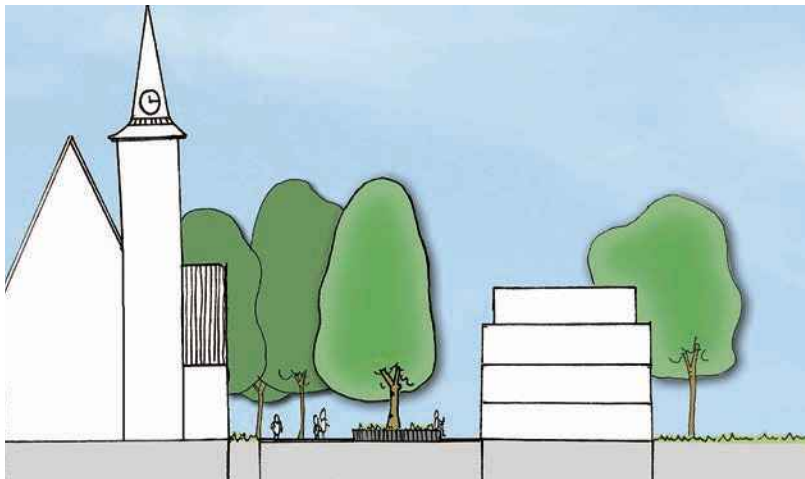
Met deze nieuwe lopers komen de blikvangers in gebied (St Janskerk, tuin van Huize Anna en de fabrieksensembles) ook veel prominenter in het dorp te liggen.



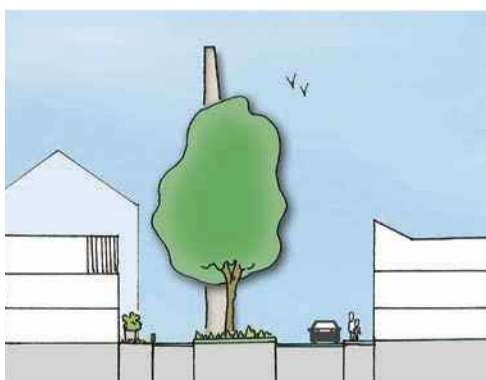
sfeerbeelden routes naar het landschap



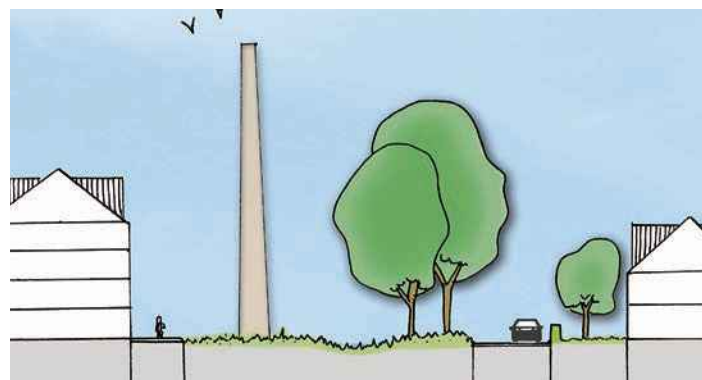
1. principe profiel groene lob bij Van Puijenbroek



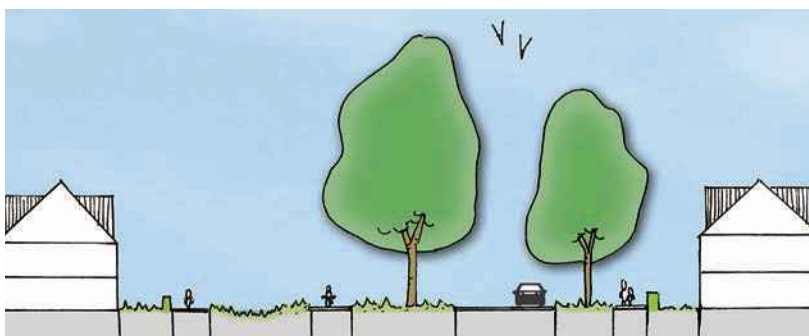
2. principe profiel Kerklaantje



3. principe profiel fabrieksstraat Van Besouw



fabrieksstraat- groene lob



4. principe profiel Beeksedijk

3.3 MEER RUIMTE VOOR DE NIEUWE LEIJ

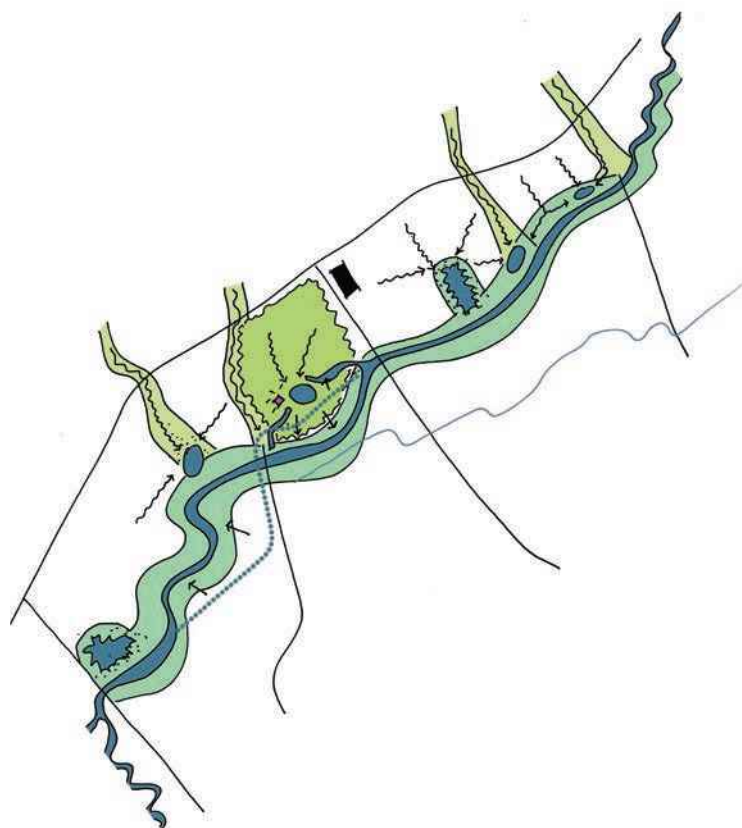
Het watersysteem van de Nieuwe Leij wordt verbeterd door ruimte te maken voor een breder beekprofiel. Overal wordt ingezet op het asymmetrisch beekprofiel met flauwe oevers en lichte meandering.

Ten zuiden van locatie van Van Besouw is dit recent reeds aan de zuidoever gedaan met de herinrichting van het gebied De Weerden. Met de herontwikkeling van het fabrieksterrein ontstaat nu ook aan de noordzijde de mogelijkheid een flauwe oever te maken. Deze vormt een mooie groene overgang tussen de nieuwe woonbuurt en de beek.

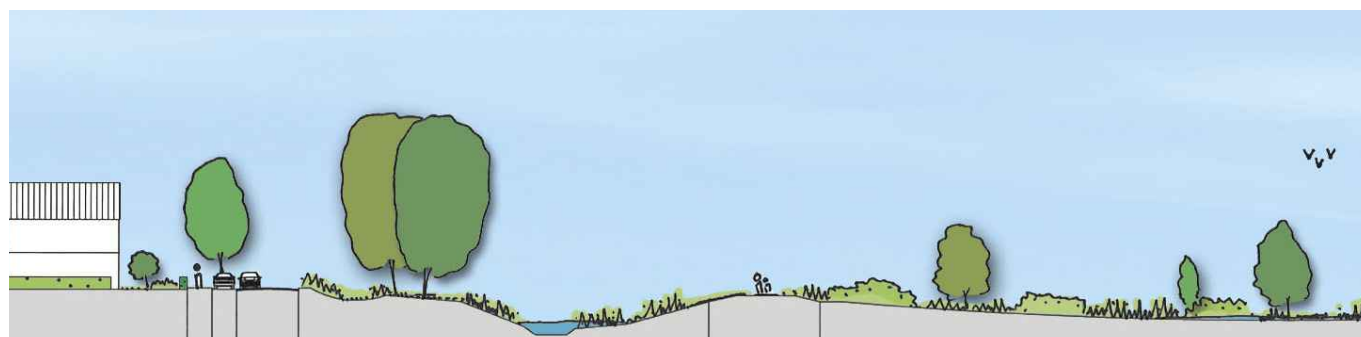
In Het Vloed wordt de Nieuwe Leij terug verplaatst richting het dorp, naar globaal de historische route van 1836. Daardoor ontstaan meer mogelijkheden voor het inpassen van het gewenste brede beekprofiel en kan de historische meandering worden hersteld. Dit is goed voor de ecologische waarden en recreatieve mogelijkheden.

Ten zuiden van de tuin van Huize Anna is het profiel van de Nieuwe Leij het lastigste te verbreden.

Een breder profiel en flauwe oevers zal daar ten kosten gaan van veel waardevolle monumentale bomen aan weerszijden van de beek. Historisch gezien liep de beek hier ook iets zuidelijker. Voorstel is om de loop van de Nieuwe Leij om de bestaande monumentale bomen heen te leggen, het profiel van de beek te verbreden en op die manier ook gelijk het oude molenland te herstellen.



Het historische molenwiel in de tuin van Huize Anna kan een aansluiting krijgen op het beekstelsel en af en toe doorgespoeld worden. Dit herstelde watersysteem kan tevens dienst doen als opvang voor regenwater. Met het toegankelijk maken van een deel van de Tuin van Huize Anna wordt zo ook weer een onderdeel van het historisch verhaal van de Zuidrand ervaarbaar. Hier komt een verwijzing naar de oude watermolen, in de vorm van een 'watermolen-huis' of in inrichting van de openbare ruimte.



doorsnede beek ten hoogte Van Besouw

3.4 NIEUWE DORPSRAND EN NIEUWE WANDELROUTES

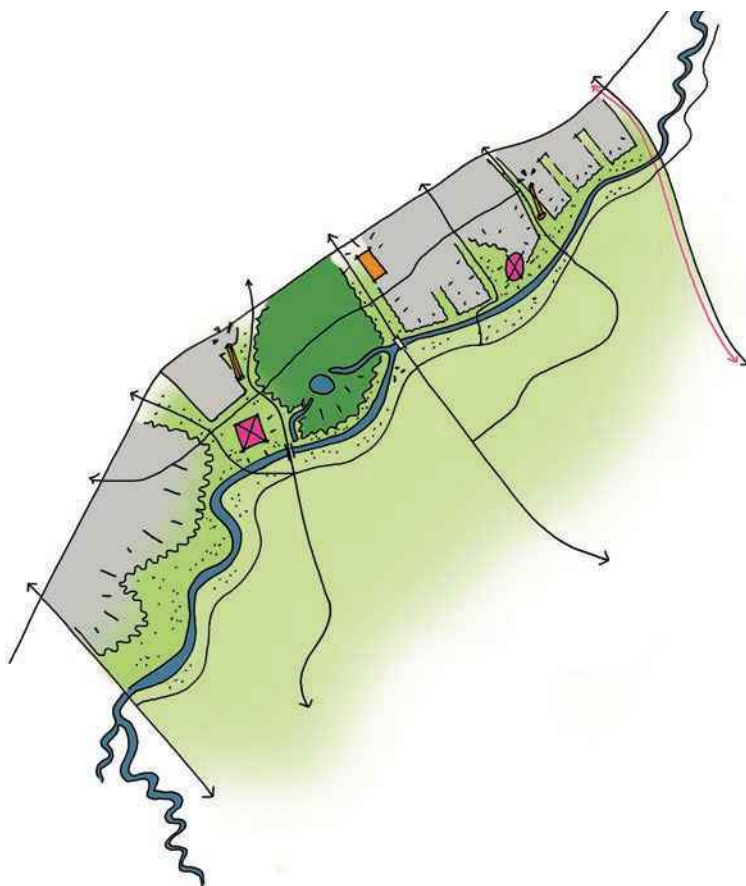
Op twee plekken wordt de Nieuwe Leij naar het dorp gebracht en op één plek naar het landschap, om het moleneiland te kunnen herstellen en monumentale bomen te sparen. Op deze manier ontstaat overal in de Zuidrand een vanzelfsprekende overgang tussen dorp en beekdal.

Ten noorden van de Nieuwe Leij ontstaat een groene dorpsrand, met ecologische flauwe oevers, royale tuinen en dorps wonen ingebed in het groen. Dit sluit aan op de groene dorpsrand die op sommige plekken al aanwezig is en veel ruimtelijke kwaliteit en ecologische potenties heeft. Binnen deze groene dorpsrand ligt een veelkleurig palet aan mooie bestaande en nieuwe woonbuurtjes, geïnspireerd op de onderscheidende karakteristieken van het gebied.

Langs de Nieuwe Leij wordt één doorgaande struin/wandelroute gerealiseerd vanaf de Beeksedijk, tot aan de Vloedijk, die het mogelijk maakt de spannende overgang tussen dorp en beekdal op alle plekken te ervaren. Twee stukken van deze 'beekroute' kunnen met de herontwikkeling van de textielfabrieken worden aangevuld; ter plaatse van Besouw vanaf de Beeksedijk naar Hoogen Dries en vanaf de Watermolenstraat, via Het Vloed naar de Vloedijk.

Een andere nieuwe wandelroute loopt daar parallel aan, dwars door het gebied van de Zuidrand. Deze doorsnijdt alle deelgebieden en geeft daarmee een prachtig overzicht van alle cultuurhistorische elementen in het gebied van de Zuidrand.

Dit 'cultuurpad' volgt op de locatie van HaVeP feitelijk de historische route, vanaf de kruising Besterdstraat/Bergstraat, dwars over de locatie van HaVeP, langs het



vernieuwde fabrieksensemble, door de tuin van Huize Anna en langs het vernieuwde molenwiel, via de te herontwikkelen locatie van Thebe Elisabeth naar de St Janskerk. Vanaf daar slingert de route via de Saelde naar de vernieuwde fabrieksstraat en schoorsteen van Van Besouw en dan langs de Nieuwe Leij naar de Beeksedijk.

Met deze twee routes ontstaat een prachtig ommeetje voor de bestaande en voor nieuwe bewoners, in de Zuidrand en in heel Goirle. Bij de stapsgewijze uitwerking van deze visie zal steeds gekeken worden op welke manier deze wandelroute handen en voeten kan krijgen.



sfeerbeelden groene dorpsranden

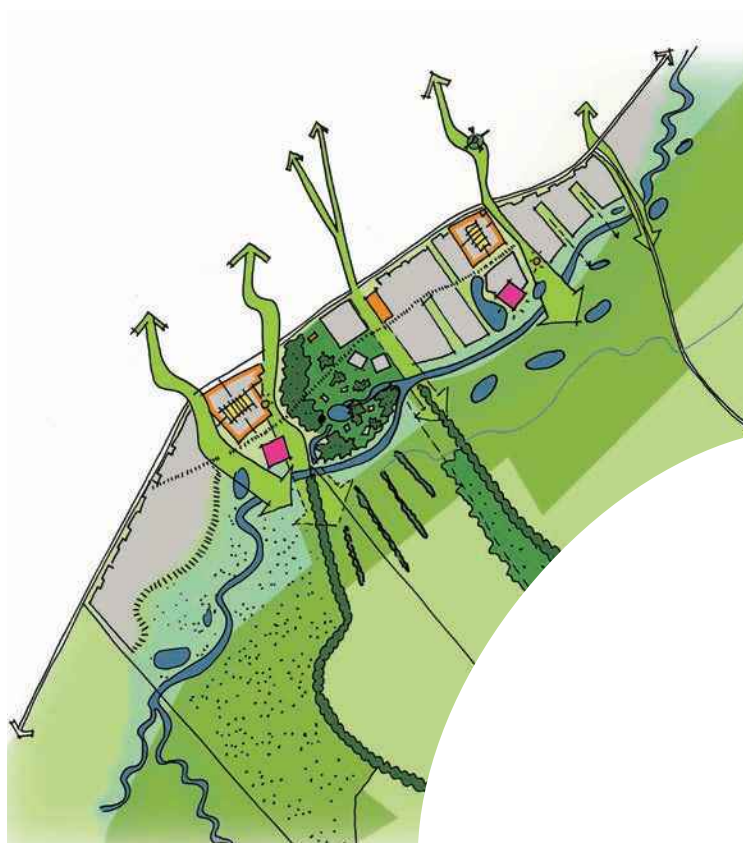
3.5 VERSTERKEN PIEKRETENTIE EN EHS

Met de herprofilering van de Nieuwe Leij wordt de bergingscapaciteit binnen het beekprofiel verbeterd. Door de verplaatsing van de beek en door nieuwe ontwikkelingen in het gebied van de Zuidrand neemt het (gereserveerde) oppervlakte voor piekretentie echt wel af. Dit maakt het noodzakelijk om ook te zoeken naar uitbreiding van de (reservering voor) waterberging in het gebied.

Delen van het beekdal zijn nu al ingericht als piekretentie/waterberging, er zijn ook delen die vooralsnog alleen gereserveerd zijn daarvoor. Het Vloed en De Weerden zijn al helemaal ingericht, maar specifiek in het stuk ten zuiden van de tuin van Huize Anna en in de overgang naar landgoed Gorp & Rovert liggen nog mogelijkheden voor uitbreiding en herinrichting. Deze gronden zijn in eigendom van Van Puijenbroek. In het Waterdocument: 'Detaillering watersysteem van Antea' wordt nader onderzocht hoe dit handen en voeten kan krijgen in dit gebied. De insteek is om niet alleen compensatie van waterbergingsgebied te zoeken, maar ook uitbreiding van de capaciteit.

Herprofilering van de Nieuwe Leij en het compenseren en uitbreiden van de waterberging/piekretentie worden vervolgens gebruikt om ook de EHS in het beekdal verder te ontwikkelen. Met het verplaatsen van de Nieuwe Leij in Het Vloed richting het dorp ontstaat hier de mogelijkheid om een aanzienlijk gebied als natte natuur in te richten en aan de EHS toe te voegen.

Ten zuiden van de tuin van Huize Anna zal een stukje EHS komen te vervallen ter plaatse van het te herstellen moleneiland. Dit stukje EHS is echter nog niet als zodanig ingericht. Ten zuiden van de Oude Leij, op de agrarische gronden in eigendom van Van Puijenbroek is er de mogelijkheid om dit stukje EHS royaal te compenseren en verder uit te breiden.



Hier wordt ingezet op het herstellen van het kleinschalige houtwallen landschap, als overgang tussen tuin, moleneiland en landgoed.

Aangezien het gehele gebied ten zuiden van de tuin van Huize Anna nog niet is ingericht als EHS ontstaat daarmee de mogelijkheid in één slag de EHS op deze plek echt handen en voeten te geven en aanzienlijk uit te breiden en in de Zuidrand een robuuste, goed ingerichte ecologische verbinding te maken. Samen met het verbrede beekprofiel en de te ontwikkelen groene dorpsrand neemt de ecologische waarde van het gebied daarmee aanzienlijk toe.

De transformatie van de Nieuwe Leij vormt op die manier het startschot voor de verdere natuurontwikkeling in het gebied.



doorsnede beek ten hoogte van het Vloed

3.6 GROEN-BLAUWE RAAMWERK

De Zuidrand is een dynamisch en daardoor afwisselend gebied. Er is echter een aantal duidelijke lange lijnen te benoemen die een stevig ruimtelijk raamwerk vormen. Deze lange lijnen vormen ook in de toekomst de kapstok voor allerlei ontwikkelingen:

Het historische dorpslint:

De Kerkstraat en Bergstraat vormen één langgerekt dorpslint parallel aan het beekdal. Het beeld bestaat uit een aaneenrijging van kleinschalige bebouwing, met de kerk als blikvanger op de kruising met Tilburgseweg en de beide textielfabrieken als grootschaligere onderbrekingen van het lint. Het dorpslint wordt aan de Bergstraat en aan de Kerkstraat, ter plaatse van de textielfabrieken, door herontwikkeling, weer aan geheeld zodat de continuïteit wordt verbeterd.

De Nieuwe Leij en Oude Leij:

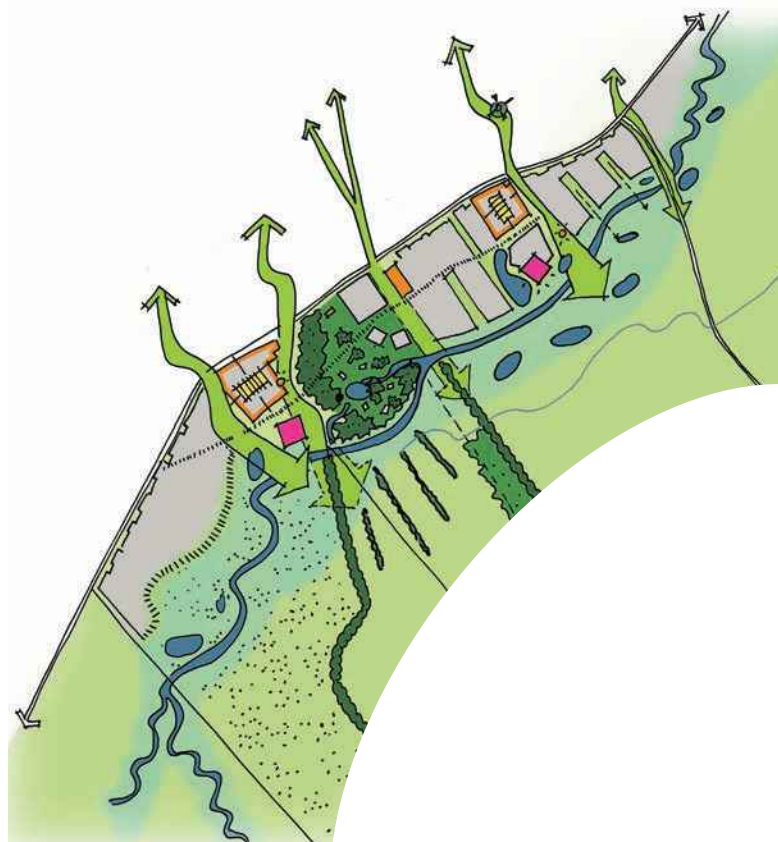
De Oude Leij is een smalle greppel in het landschap, de Nieuwe Leij een charmant stromend beekje, met een asymmetrisch profiel met flauwe, ecologische oevers, dat zich door verschillende landschappen in het beekdal van de Leijen slingert. Langs de Nieuwe Leij komt een informeel wandelpad.

Groene lopers en historische routes:

Zoals in paragraaf 3.2 beschreven worden er op strategische plekken groene lopers gelegd tussen dorp en beekdal. Deze vormen samen met de historische routes (zie 2.3 'raamwerk') een fijnmazig netwerk van verbindingen tussen Goirle en het recreatieve buitengebied. Iedere route heeft een herkenbaar eigen identiteit, wat de leesbaarheid en oriëntatie in het gebied bevordert.

De lange lijnen uit het verleden vormen ook de lange lijnen voor de toekomst. Dit groen-blaauwe raamwerk vormt een stevige kapstok voor de stapsgewijze transformatie en invulling van de deelgebiedjes daartussen en verzorgen samenhang en een fijnmazig netwerk van formele en informele routes door het gebied.

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



Het cultuurpad:

De herontwikkeling van de fabriekscomplexen en de locatie van Thebe maken het mogelijk om een informele wandelroute in het gebied aan te leggen, die als kralensnoer alle deelgebieden aan elkaar rijgt en de cultuurhistorische elementen verbindt. In de vervolgstappen op deze visie zal onderzocht worden hoe deze route vorm kan krijgen.

3.7 EEN KLEURENWAAIER AAN BUURTJES, HISTORIE ALS INSPIRATIE

Binnen het raamwerk van lange lijnen is er ruimte voor een mozaïek aan deelgebieden met allemaal een eigen karakter. De verhalen van de verschillende plekken vormen de inspiratie voor de invulling en uitwerking van de nieuwe functies en buurtjes. Ten noorden van de Nieuwe Leij gaan we op zoek naar aantrekkelijke nieuwe woonbuurtjes in het groen, geïnspireerd op karakteristiek en historie van de plekken.

Van zuid naar noord:

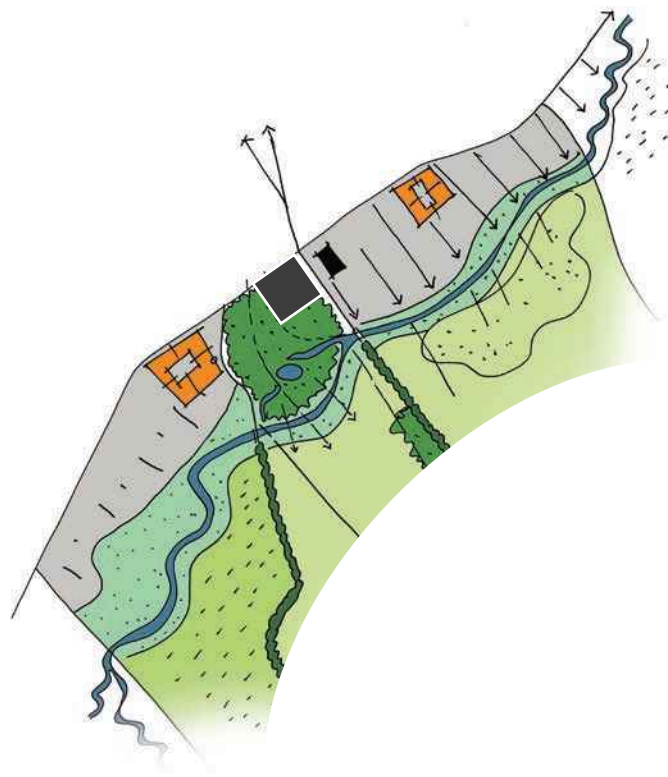
Wonen aan de rand van het Vloed;

Als aansluiting op de diepe tuinen aan de Bergstraat worden langs de rand van het fabrieksterrein van HaVeP, in de overgang naar Het Vloed, een beperkt aantal bijzondere woningen met zeer grote tuinen gesitueerd. Een deel van de tuin van deze woningen is extensief beheerde natuurtuin en loopt geleidelijk over in het waterbergingsgebied van Het Vloed.

De delen van de tuinen buiten het huidige fabrieksterrein liggen ook laag en staan daardoor af en toe onder invloed van de Nieuwe Leij. Aan de zuidwest kant, ook buiten de contouren van het huidige fabrieksterrein, komen nog een drietal kavels in de waterbergingsgebied. Deze kavels vullen feitelijk het rommelige hoekje op tussen opgehoogde fabrieksterrein en de verhoogde tuinen van de woningen langs de Bergstraat en creëren zo een vanzelfsprekende en vloeiende dorpsrand. Hier zal enige ophoging plaatsvinden; de waterbergingscapaciteit zal elders worden gecompenseerd.

De Fabriek Van Puijenbroek;

Als prominente verwijzing naar de oude textielfabriek van HaVeP komt er rond het historisch hart van de fabriek een boeiend ensemble van te restaureren panden en nieuwe gebouwen. De compositie van gebouwen van de huidige fabriek vormt de inspiratie



voor een bijzonder bouwblok, waarin het verhaal van de textielindustrie en de ontwikkeling daarvan wordt verteld. Binnen dit bouwblok kan ruimte zijn voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid, maar ook mogelijkheden voor zorg of kleinschalige daghoreca.

De opbouw van het ensemble en de architectuur en openbare ruimte is in alles een verwijzing naar de historische textielfabriek met een compositie van grote en kleine panden, sheddaken en de schoorsteen. Oud en nieuw staan hier bij elkaar en vertellen één verhaal.



Alles is geformeerd rondom de historische fabrieksstraat en een binnenplein met stalen pergola, waarin een duidelijke verwijzing is naar de weverij, met haar karakteristieke sheddaken.

De karakteristieke hoge gevels van de HaVeP-fabriek, die nu het beeld vanuit het beekdal domineren, vormen de inspiratie voor een bijzonder appartementencomplex op dezelfde plek, met prachtig uitzicht over het beekdal. In de plint is de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. In de architectuur van dit gebouw kan een verwijzing naar het opvallende silhouet van de voormalige textielfabriek komen.

Waardevolle architectonische en bouwkundige details uit de bestaande fabriekscomplexen worden geïntegreerd in de nieuwbouw of openbare ruimte en helpen om de identiteit van deze plek te versterken. Elementen en details die niet gehandhaafd kunnen worden, kunnen ook als inspiratie dienen bij nieuwbouw.

Tuin van Huize Anna;

De nu dichtgegroeide en verrommelde tuin van Huize Anna wordt opgeknapt en gedeeltelijk toegankelijk gemaakt voor een openbare route ('cultuurpad'). Vele monumentale bomen krijgen meer de ruimte door zorgvuldig te snoeien en te kappen. De gemaakte boomeffect-rapportage is daarvoor de leidraad. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal waar dat nodig is nog aanvullend bomenonderzoek plaatsvinden en worden meegenomen in de planuitwerking.

Uitgangspunt is het waardevolle groen van de tuin beter tot zijn recht laten komen en nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig daarop af te stemmen. Focuspunt in de tuin blijft de villa en de toe te voegen conciërgewoning aan de Bergstraat. Deze blijven in gebruik bij de familie Van Puijenbroek.

Moleneiland;

Het achterste gedeelte van de Tuin van Huize Anna is het meest verrommeld. Hier wordt daarom het historische moleneiland in ere hersteld, met het bestaande molenwiel en een watermolen-woning. Door het verschuiven van de Nieuwe Leij naar het zuiden kan de tuin hier meer de ruimte krijgen en ontstaat aan de Watermolenstraat de mogelijkheid ook weer een verwijzing te maken naar het oude sluiswiel.

Op en rond het moleneiland liggen, verscholen tussen de bomen, een aantal bijzondere woningen. Deze zijn strategisch ingepast in het groen, zodat monumentale bomen de ruimte houden en goed tot hun recht kunnen komen. Deze woningen dragen bij aan het opknappen en uitbreiden van de tuin en het herstellen van het moleneiland en vormen verwijzingen naar de oude watermolen en het historische pomphuis dat hier heeft gestaan.

Kloostertuin aan het Kerklaantje;

De (her)ontwikkeling van Thebe Elisabeth biedt kansen om de locatie te ontwikkelen tot een nieuw aantrekkelijk woonzorgmilieu tussen het dorp en het buitengebied en tussen het Kerklaantje en de tuin Huize Anna. Het gebied kan zich onderscheiden door een compact bebouwingsensemble aan de Bergstraat en een mooie tuin ten zuiden aan het landschap. Geïnspireerd op kloostertuinen en -bebouwing.

Aan de noordzijde wordt aansluiting gezocht bij de (hoge) bestaande bebouwing aan de Bergstraat en naar het zuiden toe wordt aansluiting gezocht bij het groene karakter van de tuin van Huize Anna.

In de zuidelijke deel van de kloostertuin kunnen objectmatige gebouwen (bijvoorbeeld seniorenwonen en/of woon-zorgwoningen) ingepast worden in het parklandschap.



De Fabriek Van Besouw;

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. De compositie van gebouwen van de huidige fabriek vormt daarbij de inspiratie voor een vernieuwde fabrieksstraat, waarin het verhaal van de textielindustrie wordt verteld. Rond de fabrieksstraat wordt gewoond en zit een maatschappelijke functie, eventueel gecombineerd met wonen, in het te handhaven hoofdkantoor op de hoek van de Kerkstraat. De opbouw van de volumes rondom de fabrieksstraat en de architectuur en openbare ruimte vormen in alles een verwijzing naar de historische textielfabriek met een compositie van grote en kleine panden, sheddaken en de schoorsteen. Oud en nieuw staan hier bij elkaar en vertellen één verhaal. Alles is geformeerd rondom de historische fabrieksstraat.

Achter het hoofdkantoor en fabrieksstraat komt een besloten binnenplein, waarin een duidelijke verwijzing is naar de voormalige weverij, met haar karakteristieke sheddaken. Hierin worden ook de historische gietijzeren kolommen van deze ruimte verwerkt. Ook andere waardevolle architectonische en bouwkundige details uit de bestaande fabriekscomplexen worden geïntegreerd in de nieuwbouw of inrichting van de openbare ruimte en helpen om de identiteit van deze plek te versterken.

Net als bij de HaVep-fabriek domineren nu de hoge gevels van fabriekshallen van de Van Besouw-fabriek het beeld vanuit het beekdal. Deze vormen ook hier de inspiratie voor een kloek appartementencomplex,

met prachtig uitzicht over het beekdal. In de architectuur van dit gebouw komt, in samenspel met de te handhaven schoorsteen, een duidelijke verwijzing naar het silhouet van de voormalige textielfabriek. De Fabrieksstraat loopt, richting de beek, over in een brede groene ruimte (groene lob). Door de Fabrieksstraat wordt een groene loper met bomen, tot aan de Kerkstraat, doorgetrokken.

De Lanen;

De Lanen is een kleinschalig dorps buurtje op de locatie van de nieuwe hallen van Van Besouw. De inspiratie van dit buurtje zijn de groene kamers die hier tussen Kerkstraat en Nieuwe Leij hebben gelegen. Vanaf de Kerkstraat lopen twee laantjes/woonstraatjes naar de Nieuwe Leij. Aan de zijde van de Kerkstraat wordt het historische lint afgemaakt, met een afwisseling van dorpse woningen langs de straat. Aan de zijde van de Nieuwe Leij vormt een royale flauwe, groene oever een mooie overgang naar de beek. Hier ligt ook de hoofdontsluiting, die aansluit op de Beeksedijk. Ten zuiden van het fabriekscomplex van Van Besouw, tussen de groene lob en de waterbergingsbasin, wordt nog een klein buurtje met kleinschalige dorpse bebouwing ingepast.

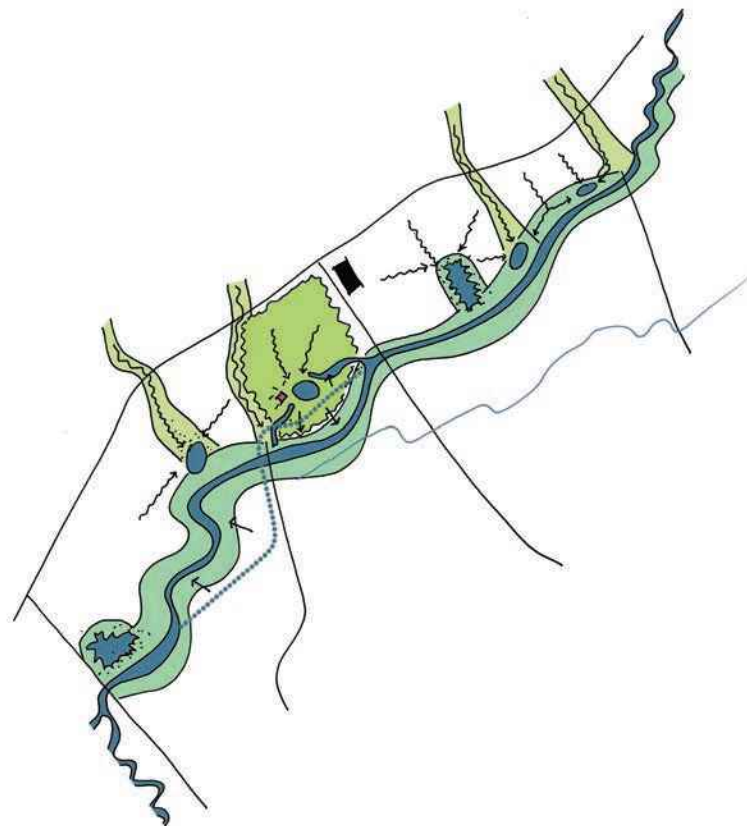
De nu robuuste windsingel van populieren is niet te handhaven. Populieren verliezen als ze ouder worden bovendien snel hun takken. Het groene karakter komt echter nadrukkelijk terug in de inrichting van de groene oevers van de Nieuwe Leij. Een groene berm aan de noordoostzijde zorgt voor een groene overgang naar de Beeksedijk en kan bij de uitwerking een rol spelen in het zoeken van oplossingen voor de wateropgave in deze hoek.



3.8 EEN DUURZAAM WATERSYSTEEM GEEFT KLEUR AAN DE OPENBARE RUIMTE

Het langer vasthouden van regenwater in de nieuwe woonbuurtjes is een belangrijk uitgangspunt. Om die reden wordt de hoeveelheid verharding aanzienlijk verminderd in het gebied. De groene lobben en groene oevers van de Nieuwe Leij bieden vervolgens de mogelijkheid om een duurzaam watersysteem te maken waarin het regenwater losgekoppeld wordt van het riool en in verschillende stappen (huis, straat, buurt, groen) naar het beekdal wordt afgevoerd. Op die manier wordt regelwater langer vastgehouden in het gebied.

De nieuwe groenstructuur in de Zuidrand verzorgt niet alleen een mooie woonomgeving en duurzaam systeem voor de opvang van regenwater, maar maakt tegelijkertijd de bijzondere ligging van de Zuidrand tastbaar; op een hoge rug langs het beekdal. In het verlengde daarvan is de ambitie om het vuilwaterzakken-systeem bij de Vloedijk en Hoogen Dies op een meer aantrekkelijke manier op te lossen en deze prominente plekken mee te nemen in de opwaardering van het gebied.

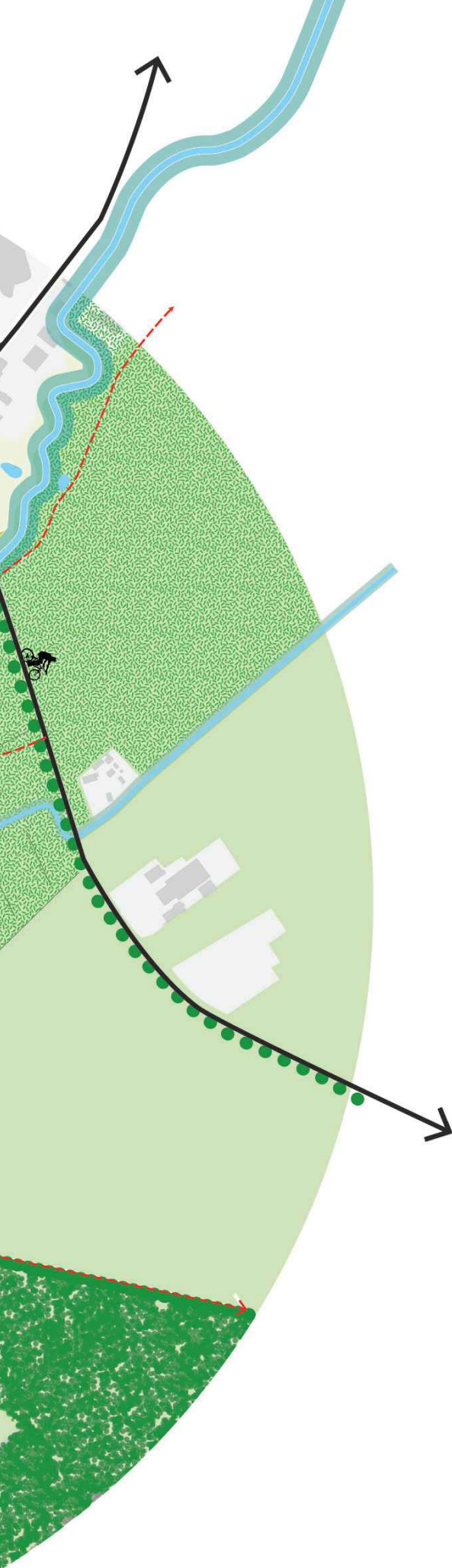


sfeerbeelden duurzaam watersysteem



Visie Zuidrand





impressie woonmilieu 'Fabriek'



impressie beeklandschap

Legenda Visie Zuidrand

	Nieuwe Leij met natuurlijke oevers (minimaal 25 meter)		Fabriek als inspiratie
	Oude Leij		Accent
	EHS		Fietsroutes
	Overgang tuinen naar buitengebied		Wandelroutes (wensbeeld)
	Tuin Huize Anna met beplanting		Recreatie beekdal
	Bomenlaan		Speelplek
	Groene lobben		Verblijfsplek
	Landgoed		
	Buitengebied		
	Poeltjes (water vasthouden)		
	Wadi		
	Afkoppelen op open water		



4

ACHTERGRONDEN

4.1 WATER EN DE BEEK

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

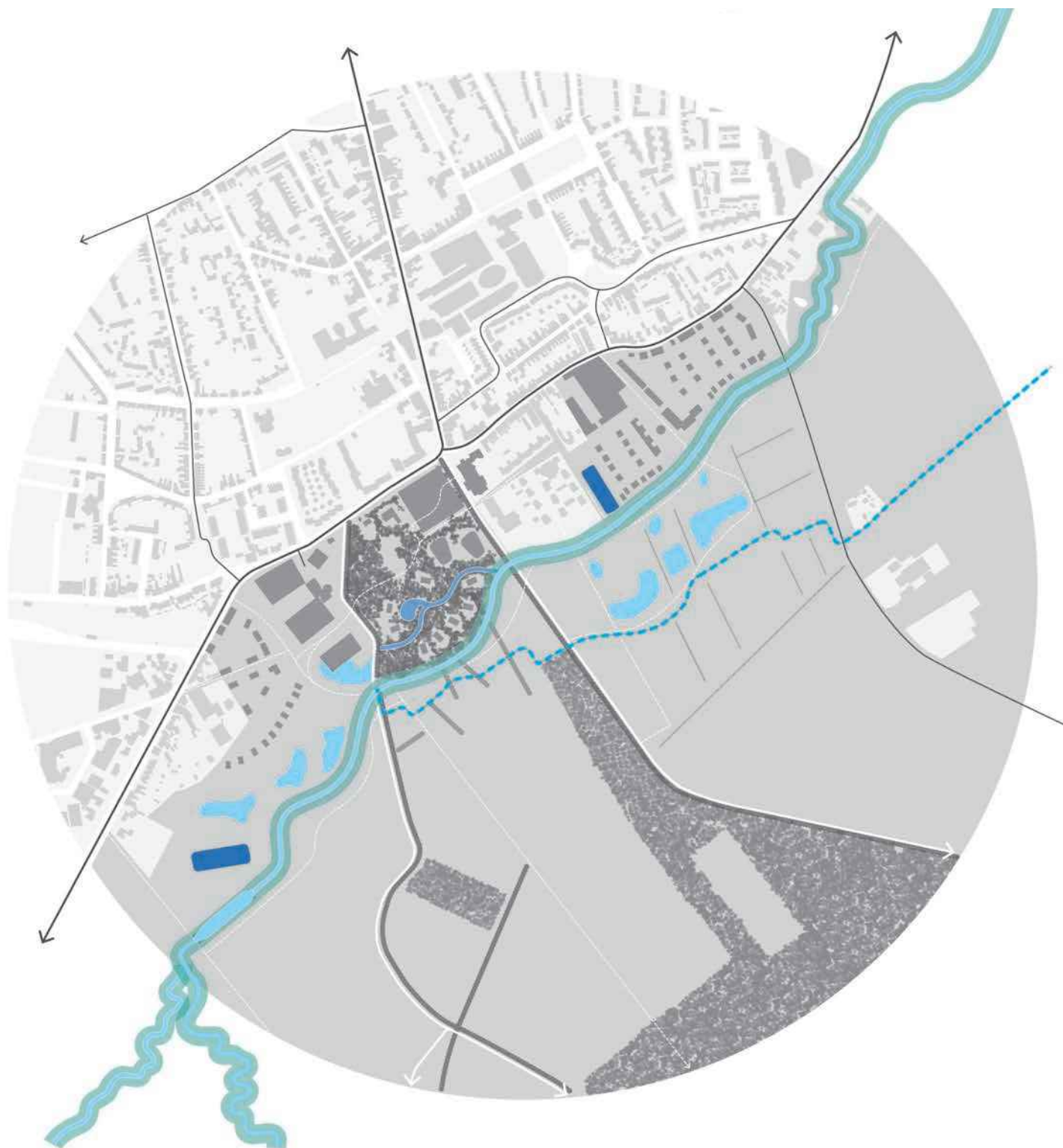
De visie voor de Zuidrand gaat uit van het vergraven van een deel van de bestaande loop. Daarbij wordt inspiratie gezocht bij de historische loop van de Nieuwe Leij.

1. Ten zuiden van de locatie van Van Besouw wordt de huidige loop van de beek behouden. De zuid-zijde De Weerden is recent nog heringericht en de zuidelijke oever is vergraven. Daarnaast ligt ten zuiden van het gebied het hoofdriool die de ver-legging van de beek naar het zuiden belemmert. De beek wordt hier vergraven en krijgt een flauwe natuurlijke oever richting het dorp.
2. Ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt de Nieuwe Leij verlegd richting het zuiden. Op deze wijze krijgt de beek meer ruimte voor de natuur-lijke oevers en kunnen de bestaande bomen in de tuin goed inpast worden. Het oude Moleneiland vormt inspiratie en aanleiding om op deze plek ook de oude beektak en het molenwiel te herstel-len. De oude loop ligt in de tuin van Huize Anna en wordt verbonden met de huidige vijver in de tuin.

3. Tussen de Molendijk en de Vloeddijk (Het Vloed) wordt de Nieuwe Leij richting het dorp gebracht (verlegd). De historische loop van de beek dient hierbij als inspiratie. In Het Vloed heeft de beek voldoende ruimte en krijgt zij een deel van haar voormalige meanderende karakter terug.

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

De ambitie om het watersysteem van de Nieuwe Leij te verbeteren door ruimte te maken voor een breder beekprofiel, vindt aansluiting bij de doelstel-lingen van de Provincie en het Waterschap De Dom-mel (Project Schone Leij - Programma van Eisen, Waterbe-heerplan 2010-2015 en Waterbergingsvi-sie).



Water en de beek

- Huidige beekloop
- Beek met natuurlijke oevers
- Oude Ley
- Herstellen oude molenwiel
- Poeltjes
- Bergbezink vijver



In 2004 is door Waterschap De Dommel het programma van eisen voor het project de Schone Leij vastgesteld (Project Schone Leij-Programma van Eisen). Hierin zijn de doelen en randvoorwaarden op hydrologisch en ecologisch vlak uitgewerkt die zijn voortgekomen uit de Inrichtingsvisie Schone Leij uit 2002. De maatregelen die in de visie zijn genoemd om wateroverlast tegen te gaan en de beken anders in te richten, zijn in het Project Schone Leij-Programma van Eisen uitgewerkt.

In het Waterbeheerplan Krachtig Water-Waterbeheerplan 2010-2015 (KRW) geeft Waterschap De Dommel invulling aan de doelen en inspanningen die voor het behalen hiervan worden uitgevoerd tot 2015. De natuurdoelstelling die op de Nieuwe en Oude Leij ligt, komt voort uit de KRW. De herinrichting van de systemen draagt bij aan verbetering van schoon, mooi en natuurlijk water.

In de Waterbergingsvisie (2005) geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheergebied beheersbaar te maken. Het beekdal van de Oude en Nieuwe Leij is door Waterschap De Dommel als reserveringsgebied voor waterberging aangemerkt. Inmiddels is een deel van de waterberging langs de Nieuwe/Oude Leij gerealiseerd.

Daarnaast is de Nieuwe Leij ook aangewezen als ecologische verbindingszone. Voor dit traject geldt dat de oeverzone ingericht wordt voor amfibieën, libellen en vlinders. Er komen poelen, bloemrijke graslanden en hoger opgaande begroeiing. Voor de beekvissen zijn schoon water, een stabiel watersysteem en voldoende paaiplassen vereisten. Afhankelijk van de beschikbare ruimte worden de oevers van de Nieuwe Leij daarvoor natuurlijk ingericht. Voor de Nieuwe Leij geldt het streefbeeld van een langzaam stro-

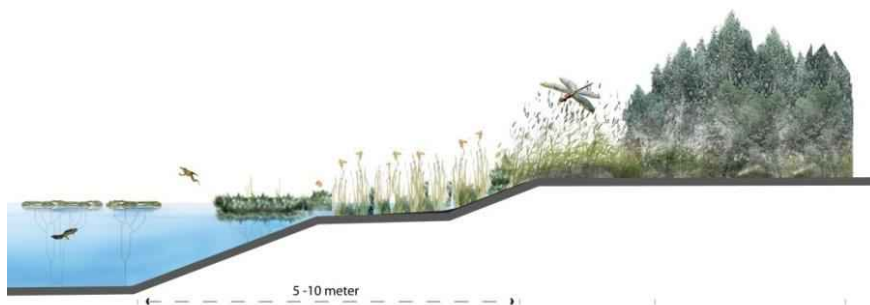
mende middenloop: een asymmetrische slingerende tot meanderende beek waar erosie en sedimentatie kunnen plaatsvinden, waardoor een divers palet aan oeverzones ontstaat. De variatie in stroomsnelheden, substraattypen en beschaduwing, die door deze processen ontstaat, biedt goede condities voor vismigratie en paaiplassen. De gehele beek heeft de functie viswater toegekend gekregen. Daarnaast kunnen kenmerkende water- en oeverplanten van stromend en stilstaand water voorkomen.

Een aantal van deze doelen/opgaven is ondertussen gerealiseerd. Zo is de beek vis-passeerbaar gemaakt door het aanleggen van een vistrap bij Hoge Wal. Daarnaast is ter hoogte van de Beekse dijk reeds een deel van de beek hersteld en is een ecologische verbindingszone (EVZ) aangelegd.

De visie voor de Zuidrand zet verder in op de realisatie van de bovengenoemde ambities en doelstellingen. Over de hele lengte van de Zuidrand krijgt de beek natuurlijke oevers, een zomer-winterbed en (micro) meandering.

Aanleg zomer- winterbed

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



Micro-meandering

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

Natuurvriendelijke oevers

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

Ecologische verbindingszone

Langs de oevers van de Nieuwe Leij wordt een ecologische verbindingszone ontwikkeld. De inrichting is gericht op amfibieën, libellen en vlinders.

Dit betekent een zone van gemiddeld 25 meter langs de beekloop. Hierbinnen dienen poelen aanwezig te zijn in een afwisselend landschap bestaande uit grasland, opgaande begroeiing en bosjes en ruigte. Een variatie tussen struweel, ruigte en bloemrijk grasland afgewisseld met poelen, is passend voor het gebied (inrichting volgens het type 'Nat kralensnoer' uit het voorbeeldboek Groene Schakels van de provincie Noord-Brabant).



profiel: voorbeeld zomer-winterbed (bron: Beekherstel Nieuwe Leij, Waterschap de Dommel, juli 2012)



sfeerbeelden

4.2 REGENWATER, RIOOL EN WATERBERGING

Duurzaam water systeem

Bij de ontwikkeling van de Zuidrand is de ambitie om de toekomstige woonbuurten hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Onder hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt verstaan dat alle mogelijke negatieve hydrologische gevolgen worden geneutraliseerd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang zijn ten opzichte van de referentiesituatie. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten worden gerealiseerd voor huidig en toekomstig grondgebruik. In de visie geldt dit als vertrekpunt. Wateroverlast wordt voorkomen door het infiltreren van hemelwater dan wel door het verzamelen van het water in wadi's en nieuw te graven oppervlakte water.

De basis van de afwatering vormt de loskoppeling van het hemelwater. Het ingezamelde hemelwater wordt afgevoerd naar greppels, wadi's en poelen. Van daaruit dient overloop plaats te vinden naar de beek. De wijze van waterberging en de afvoer van percelen naar de waterberging is een belangrijk aandachtspunt dat in de verdere uitwerking nog nadere aandacht behoeft, maar ook direct van invloed kan zijn op een eventuele verkavelingsopzet.

Om het regenwater vast te kunnen houden in het gebied worden binnen de visie groene lobben en groenstroken voorzien. Hier kunnen bij de uitwerking voorzieningen die nodig zijn voor de opvang van het regenwater, worden geïntegreerd. Op basis van de uitwerking van de deelgebieden en het uiteindelijke programma kan het benodigde ruimtebeslag van deze bergingselementen exact worden bepaald.

Dat betekent dat bij de invulling van een deelgebied een aantal aspecten elkaar wederzijds zal beïnvloeden en de capaciteit van ieder aspect integraal bekeken zal moeten worden: het woningbouwprogramma, de

parkeercapaciteit en het ruimtebeslag dat nodig is voor infiltratie en afvoer van het regenwater. Indien overcapaciteit kan worden gerealiseerd kan dit worden gebruikt om de "blauwe aders" in het bestaande dorp te ondersteunen.

Bergingsvoorzieningen

Het rioolstelsel is voorzien van extra bergingscapaciteit in de vorm van bergbezinkvoorzieningen en bergingszakken nabij de overstorten. Binnen het plangebied zijn twee van deze voorzieningen aanwezig (één ten oosten van de Vloedijk en ander ten westen van Van Besouw). De voorzieningen bestaan beiden voor een deel uit een flinke vijver, met daarin opgenomen een serie grote kunststof bergingszakken. Deze worden gebruikt om wateroverschot in het vuilwaterriool veilig op te vangen bij hevige regenval. Als de regen voorbij is dan stroomt het water terug in het riool.

De gemeente Goirle studeert op mogelijkheden voor een vervanging van de bergingszakken in de vijvers. De ambitie van de gemeente is om een meer duurzame oplossing voor deze voorzieningen te vinden, zoals bijvoorbeeld een andere locatie of een ondergrondse oplossing. Als de bergbezinkvoorzieningen en bergingszakken elders worden geplaatst dan ontstaat in de Zuidrand meer ruimte voor natuur en ecologie, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende gebieden verhoogd kan worden. Een definitieve keuze zal op basis van nader onderzoek worden bepaald.

Daarbij is van belang te noemen dat de huidige fabrieksterreinen met een grote hoeveelheid verharde oppervlakte volledig op het gemengde rioolstelsel storten. Dat betekent dat met grote regenval aanzienlijke pieken kunnen ontstaan in het rioolstelsel.



Water in de Zuidrand

-  Duurzaam watersysteem
-  Beek en oeverzone
-  Bestaande hoofdleiding riool
-  Bergbezinkbasin
-  Poeltjes (water vasthouden)
-  Wadi
-  Afkoppelen op open water
-  Blauwe aders
-  Retentiegebied



Bij transformatie van de fabrieksterreinen naar wonen zullen de terreinen voor regenwater ontkoppeld worden en zal ingezet worden op een volledig gescheiden stelsel.

Hoofdleiding riolering

Ten zuiden van de Nieuwe Leij ter hoogte van Van Besouw (tussen het Kerklaantje en de Beeksedijk) liggen twee grote gemengde hoofdtransportriolen. Deze rioleringen ten behoeve van het afvoeren van afvalwater naar het waterschap-rioolgemaal aan de Beeksedijk blijven gehandhaafd in de visie. Bij het verbreden van het beekprofiel zal met name aan de noordzijde van de beek ruimte gezocht worden.

Grondwaterstanden

In het beekdal van de Nieuwe Leij treden hoge grondwaterstanden op. Op sommige locaties zelfs tot minder dan 40 centimeter onder maaiveld. Om grondwateroverlast in de bebouwing te voorkomen, zal het verstoren van de grondwaterstand maximaal worden beperkt.

Waterberging

Ter voorkoming van wateroverlast en piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem is het beekdal van de Nieuwe Leij aangewezen als waterbergingsgebied. Op twee locaties binnen het plangebied is hiervoor al een gestuurde waterberging gerealiseerd: ten zuiden van Van Besouw en in het gebied van Het Vloed tot aan de zuidkant van het fabrieksterrein Van Puijbroek.

Deze gebieden vormen een regionaal waterbergingsgebied. Het daartussen gelegen gebied (tussen de Vosserrijten en de Molendijk) is aangewezen als 'voorlopig reserveringsgebied 2050' voor waterberging of 'natuurlijk overstromingsgebied'.

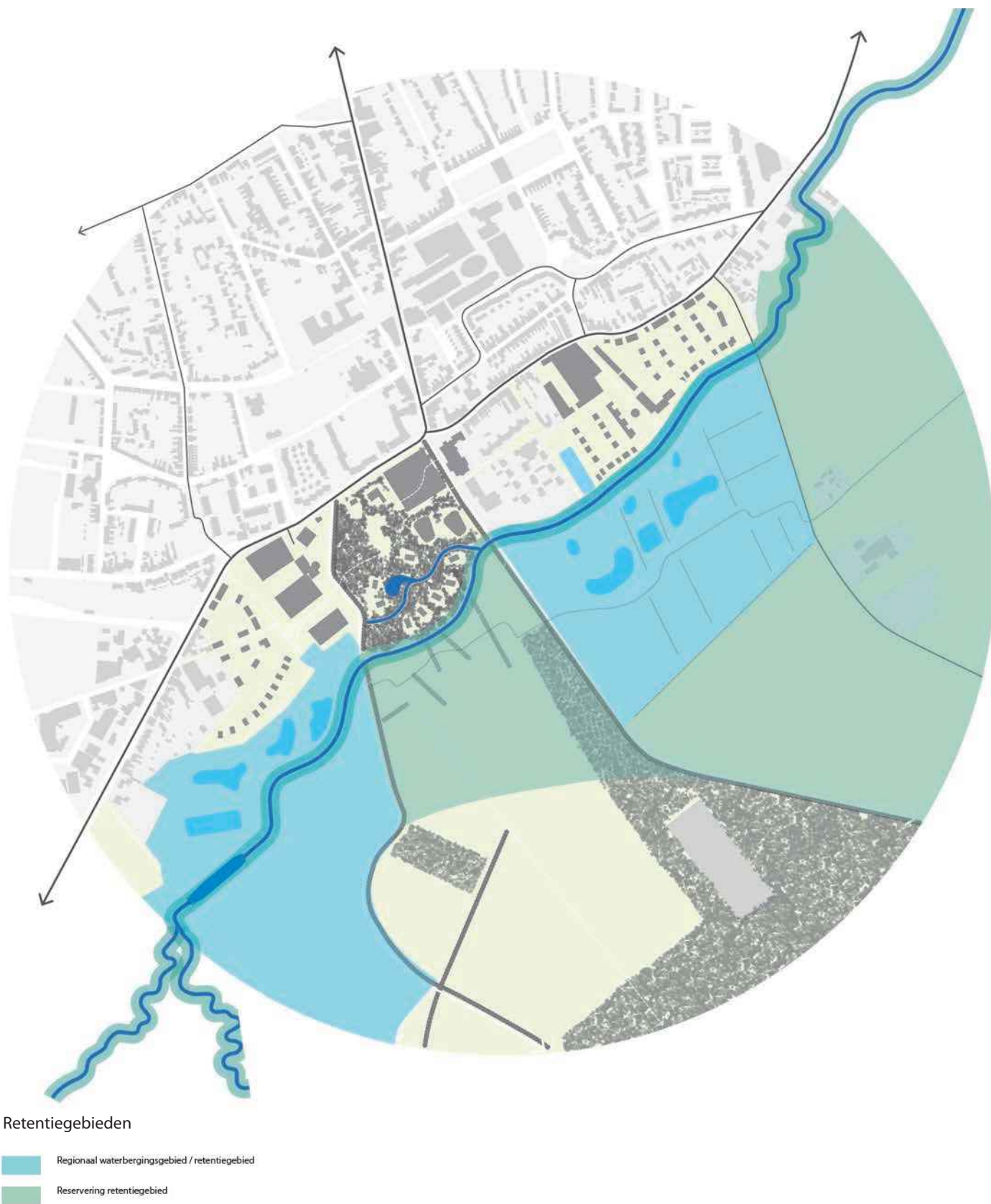
In de visie wordt een nieuwe dorpsrand ter plaatse van HaVeP voorgesteld. De overgang tussen fabrieksterreinen en waterbergingsgebied is nu een zeer

abrupt hoogteverschil, met tussen fabrieksterrein en tuinen Bergstraat een wat vreemde overgang met een rommelig hoekje. De insteek is een meer geleidelijke overgang te maken, waardoor meer kansen ontstaan voor ecologie en een meer vanzelfsprekende dorpsrand. Om die reden wordt ingezet op een reeks grote kavels, die voor een deel bestaan uit natuurtuinen in de laag gelegen Vloed. Deze natuurtuinen staan onder invloed van de Nieuwe Leij.

Het wat geïsoleerd en laag gelegen hoekje tussen verhoogde fabrieksterrein en verhoogde achtertuinen wordt deels opgehoogd en biedt plaats aan nog drie kavels, die net als de andere kavels overlopen in lager gelegen natuurtuinen. De waterbergingscapaciteit die in dit hoekje verloren gaat wordt gecompenseerd door een deel van het bestaande, verhoogde fabrieksterrein af te graven. Hierbij wordt gedacht aan het zuidelijke deel van de groene lob, zodat hier aantrekkelijke en geleidelijke, groenblauwe overgang tussen dorp en beekdal ontstaat.

Het gebied ten zuiden van de tuin van Huize Anna, waar de beek verlegd wordt en waar een aantal extensieve kavels rondom de molenwiel ontwikkeld worden, ligt in het reserveringsgebied voor retentie. Hier zal ook een deel opgehoogd worden, om zo de Nieuwe Leij op een goede manier te kunnen verplaatsen en realisatie van het Moleneiland mogelijk te maken. De benodigde compensatie van de waterberging kan ten zuiden van de Nieuwe Leij gerealiseerd kunnen worden. Deze gronden zijn - naast dat ze beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de EHS - in eigendom van Van Puijbroek en beschikbaar om de compensatie te kunnen realiseren, mits de terreinhoogte en grondwaterstanden dat toelaten.

In het detailleringsonderzoek water van Antea is daar nader naar gekeken. De conclusie is dat daar de mogelijkheden voor zijn en dat dit interessante kansen biedt om tegelijkertijd de EHS op deze plek goed in



te richten. Er zijn dan wel enkele ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn om het gebied goed om te kunnen vormen.

Uit de eerste verkenning naar de mogelijke oppervlakte en m³-wateropvang lijkt compensatie goed mogelijk. Daarbij ligt er een belangrijke opgave in het creëren van een goede waterscheiding tussen de

Oude en de Nieuwe Leij, waarbij nieuw te realiseren waterberging steeds terug kan worden geleid naar de Nieuwe Leij. Op basis van een eerste verkenning lijkt dit met een vrij verval mogelijk te zijn.

In de nadere planvorming volgend op de visie zal de precieze vorm zorgvuldig verder moeten worden uitgewerkt, samen met het waterschap.



sfeerbeelden

4.3 LANDSCHAP EN ECOLOGIE

Het landschap ten zuiden van de Zuidrand is een gebied met veel variatie, cultuurhistorie en landschappelijke sferen:

- het Vloed; natte graslanden binnen waterkerende wallen;
- tuin en landgoed;
- de Weerden; natte natuur en opgaand groen.

De ambitie voor het landschap is met name gebaseerd op het herstellen en verbeteren van waterlopen (watersystemen), het realiseren van ecologische verbindingzones langs deze waterlopen en met natuurwaarden gerichte inrichting.

Met de herprofilering van de Nieuwe Leij wordt de basis gelegd voor ontwikkeling van natuur en landschap langs de Zuidrand. Naast het vergroten van de kwaliteit van de beek en het geven van een impuls aan ecologie, ontstaan ook kansen om de piekretentie, duurzaam afvoeren van hemelwater en het verbeteren van de bergbezinkbassins in het gebied een impuls te geven. Hiermee wordt de diversiteit aan landschappen vergroot en zorgt het voor grote biodiversiteit.

De visie voor de Zuidrand biedt kansen om de rand van Goirle te ontwikkelen tot een groene dorpsrand als overgang naar het landschap: huis-woon-omgeving-beek-landelijk gebied. Dit zorgt voor een grote biodiversiteit en leefomgeving voor flora en fauna. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de ecologische hoofdstructuur (EHS). Vanuit de watercomponent wordt vooral ingezet op het kwantitatief en kwalitatief herstel van kwel

stromen. De groenblauwe mantel biedt naast de ontwikkeling van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mits-benadering".

De doelstellingen van de Provincie voor natuur en landschap zijn grotendeels gericht op behoud en met name herstel van een kleinschalig beekdallandschap. Delen van dit landschap vallen onder Natte Natuurparels, zoals De Otter en de Weerden ten zuiden van Van Besouw. Hier bestaat het beekdal voornamelijk uit moeras- en ruigtevegetaties, die in natte periodes inunderen met water uit de Oude en Nieuwe Leij. Naast vochtige tot natte bloemrijke en schrale graslanden zal het landschap bestaan uit singels, knotbomenrijen, vochtige en natte loofbosjes, natte ruigten, moerasjes en poelen. Natuurdoeltypen: een variatie tussen struweel, ruigte, bloemrijk grasland afgewisseld met poelen.

Voor de Nieuwe Leij geldt het streefbeeld van een langzaam stromende middenloop: een asymmetrische slingerende tot meanderende beek waar erosie en sedimentatie kunnen plaatsvinden waardoor er een divers palet aan oeverzones ontstaat.

Langs de oevers van de Nieuwe Leij wordt een ecologische verbindingzone ontwikkeld. De inrichting is gericht op amfibieën, libellen en vlinders. Dit betekent een zone van gemiddeld 25 meter langs de beekloop. Hierbinnen dienen poelen aanwezig te zijn in een afwisselend landschap bestaande uit grasland, opgaande begroeiing en bosjes en ruigte. Er zijn geen natuurdoeltypen geformuleerd, maar een variatie tussen struweel, ruigte en bloemrijk grasland afgewisseld met poelen is passend voor het gebied



Landschap

-  Nieuwe Leij met natuurlijke oevers (minimaal 25 meter)
-  Oude Leij
-  EHS
-  Overgang tuinen naar buitengebied
-  Tuin Huize Anna met beplanting
-  Bomenlaan
-  Groene lobben
-  Landgoed
-  Buitengebied



(inrichting volgens het type 'Nat kralensnoer' uit het voorbeeldboek Groene Schakels van de provincie Noord-Brabant). Daar waar ruimte aanwezig is en waar de grondwaterstanden dat toelaten, kunnen enkele poelen langs de beek gerealiseerd worden. Om de poelen te kunnen realiseren, zal op een aantal plaatsen langs de beek een bredere strook nodig zijn. In het buitengebied ten zuiden van de beek zijn in de huidige situatie twee gebieden als vochtig hooiland met EHS functie ingericht. Dat is het gebied ten zuiden van Van Besouw en in Het Vloed ten zuiden van de huidige beek. De overige delen, Het Vloed en het zuidelijke deel bij de tuin van Huize Anna zijn aangewezen als 'nog om te vormen landbouwgrond naar natuur'.

van de tuin van Huize Anna vallen deels in het tot EHS bestemd gebied, maar is nog niet als zodanig ingericht. Het betreft ca. 1/3 van het tot EHS aangewezen gebied (ca. 4,5 ha groot) ten zuiden van de tuin. Deze ca. 1,5 ha kan met een factor van 1,5 (2,25 ha) ten zuiden van de Oude Leij gecompenseerd en aangevuld worden. De samenstelling van de bodem, de hoogte van het terrein en de eigendomssituatie maken deze compensatie aan de zuidzijde goed mogelijk.

Deze uitgangspunten zijn in de door Antea Group opgestelde Quickscore verder uitgezocht. De voorgestelde compensatie biedt daarmee de kans om dit deel van de EHS daadwerkelijk in te richten en op dit smalle stukje breder te maken en daarmee meer robuust.

Ontwikkeling van de Zuidrand biedt nieuwe perspectieven en kansen om deze ambities en doelstellingen te realiseren. De twee nog als EHS in te richten gebieden behoren evenals de fabriek en de tuin van Huize Anna toe aan de familie Van Puijenbroek. Het verleggen van de beek in het deel tussen de Vosserrijten en de Vloedijk levert kansen voor ontwikkeling en verbinding van deze ecologische hoofdstructuur. De voorgestelde ontwikkelingen (verleggen van de beek en vergroten van de tuin) ten zuiden

Daarnaast kan, met het verleggen van de beek in het gebied Het Vloed, ook het gebied ten noorden van de (huidige) beek en ten zuiden van het fabrieksterrein van HaVeP een betere ecologische invulling krijgen. Dit betreft een gebied van ongeveer 2,5 ha. Dat betekent dat in dit deel van het beekdal een breed en robuust ecologisch gebied gerealiseerd kan worden waarmee een prachtig samenhangend natuurgebied ten zuiden van Goirle ontstaat.



huidige fabrieken - buitengebied



neutrale saldo ontwikkelingsgebieden - buitengebied



EHS gebieden en compensatiegebiede-
voor EHS

- Bestaande EHS: vochtig hooiland
- Bestaande EHS: kruiden- en faunairijk grasland
- Om te vormen landbouwgrond naar natuur
- Om te vormen landbouwgrond naar natuur, elders te compenseren
- Zoekgebied compensatie EHS
- Versterken ecologische inrichting



Tuin Huize Anna

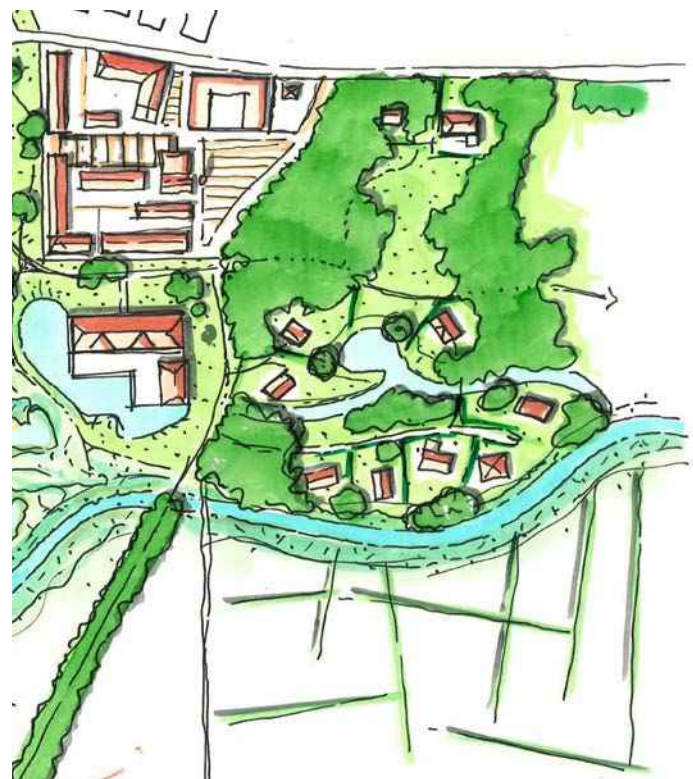
In de tuin van Huize Anna staan veel oude en enkele monumentale bomen. De gezondheidstoestand en levensduurverwachting is niet van alle bomen even groot/goed. Er ligt geen historisch plan aan de tuin ten grondslag. De tuin is door de familie in het verleden gefaseerd en naar eigen inzicht aangelegd en onderhouden. In sommige delen is ook sprake van wildgroei en achterstallig onderhoud. In de visie voor de Zuidrand wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van de tuin. In de visie worden de volgende ingrepen rondom de tuin van Huize Anna voorgesteld:

- Ontwikkelen van het Moleneiland;
Het oude molenwiel wordt hersteld. Voor het herstellen van het wiel en de beek zal de tuin aan de zuidzijde vergroot worden. De huidige beek wordt verlegd, krijgt meer ruimte en een natuurlijk profiel. Langs de nieuwe tuinrand en aan het moleneiland worden enkele grote kavels aangelegd. Uitgangspunt voor het aantal en de positionering van deze nieuwe woningen, is het behoud en zorgvuldige inpassing van de bestaande bomen.

Om deze kwaliteit vroegtijdig te bewaken, is voor de tuin van Huize Anna een bomeneffect-rapportage opgesteld. Bij de verdere uitwerking van het gebied zal daarom met name aan zorgvuldige positionering en bescherming van waardevolle bestaande bomen aandacht besteed worden. De nu dichtbegroeide tuin kan met deze uitbreiding aan kwaliteit winnen, vooral aan de zuidzijde waar meer ruimte voor de beek en voor het groen kan ontstaan.

- Het verbinden van de tuin met het Kerklaantje;
Bij herontwikkeling van de locatie van Thebe krijgt het zuidelijke deel van de kavel een meer aantrekkelijke groene uitstraling. Hier kunnen één of twee lagere gebouwen in het groen gesitueerd worden. Bij deze ontwikkeling zal onderzocht worden of een voetpad vanuit de tuin van Huize Anna doorgetrokken kan worden naar het Kerklaantje.

Deze ontwikkelingen verstoren de bestaande kwaliteiten niet, integendeel zorgen zij voor het versterken van het groene beeld en creëren betere randvoorwaarden voor de tuin. De tuin zelf zal tot aan de bestaande vijver onveranderd blijven en verder toebehoren aan Huize Anna. Het nodige herstel en beheer van de tuin zal zorgen dat de tuin nog voor een lange tijd als het groene hart van de Zuidrand kan voortbestaan.



schets inrichting tuin Huize Anna-Moleneiland-Thebe locatie



bestaand landschap ten zuiden van het plangebied



veermuizen verblijfplaatsen
gierzwaluwen
huiszwaluwen
huismussen
steenmarter



stads- en
watervogels o.a.
huismus
amfibieën (gewone
pad, groene kikker)
egel



steenuil
bunzing,
rugstreepad



foerageergebied en
vliegroue van
vleermuizen



kamsalamander
poelkikker
ringslang
buizerd



waterspitsmuis
watervleermuis
ijsvogel
rivierdonderpad
beekforel
beekprik
elrits
serpeling





4.4 CULTUURHISTORIE

In de paragraaf 3.1 'Oude verhalen nieuw leven geven' is het wensbeeld en het ontwikkelingsperspectief van beide fabrieksterreinen geschetst. Hieronder wordt per fabriekslocatie een nadere onderbouwing van de gemaakte keuzes en overwegingen beschreven.

Onderzoeks- en adviesbureau BAAC heeft voor het plangebied Zuidrand in Goirle een cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek verricht. Het bouwtechnische onderzoek is voor beide fabrieksterreinen Van Besouw en Van Puijenbroek afzonderlijk opgesteld.

Voor het cultuurhistorisch onderzoek is naast bureauonderzoek (archiefinventarisatie, databases, literatuur, oude foto's, kaarten) ook divers veldwerk verricht (architectuur, exterieurs, constructies, bouwvorm, korrel & lijn, kleur & materiaal, detail, situering, structuren, positionering, profielen, bouwtijd, geschiedenis, groen, infrastructuur).

Voor de locatie van Thebe zijn geen elementen van cultuurhistorische waarden aangewezen. Voor de overige deelgebieden is een advies opgesteld: hoe kan cultuurhistorie worden ingezet bij de ontwikkeling, welke keuzes zijn er te maken en wat zijn daarbij de overwegingen? De ontwikkelende partijen hebben en zullen bij de verdere planvorming zich laten inspireren en adviseren door deze onderzoeken.

Op basis van deze studies en stedenbouwkundige analyses is bepaald om het verhaal van de textielindustrie in Goirle in relatie tot het dorp en het aangrenzende landschap te vertellen. Niet alleen vanuit de fabrieksgebouwen zelf maar vooral van uit de ensembles die zij aan de Bergstraat en Kerkstraat vormen.

Daarnaast is ook de keuze gemaakt om voor twee fabrieken een ander uitgangspunt te kiezen:

- De fabrieksgeschiedenis van Van Besouw zal vooral aan de hand van het fabrieksensemble en de fabriekstraat verteld worden.

- De fabrieksgeschiedenis van Van Puijenbroek zal aan de hand van de historische ontwikkeling en productieproces in combinatie met de moleneiland en Huize Anna verteld worden.

De transformatie van de fabrieken zal deze verhalenlijn als leidraad gebruiken bij hun herontwikkelingsproces. Voor beide fabriekscomplexen zijn weloverwogen keuzes gemaakt ten aanzien van het behoud, renovatie, integratie en sloop van bestaande gebouwen. Deze keuzes zijn deels gebaseerd op de bouwkundige kwaliteiten, monumentale status van gebouwen, uitstraling, transformatie mogelijkheden, functie en de stedenbouwkundige inpassing.

De financiële haalbaarheid en de mogelijkheid om een geschikte nieuwe bestemming te geven zullen daarbij leidend zijn.

Fabrieksterrein Van Puijenbroek

Uitgangspunt bij de transformatie is het handhaven en integreren van bestaande monumenten en nieuw bouwen met inspiratie uit verleden. Hierbij zal gezocht worden naar herstel van historische structuren, behoud van vormvariatie en functiediversiteit binnen het ensemble.

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

Het betreft de volgende waardevolle en monumentale onderdelen:

- Fabrieksschoorsteen (rijksmonument)
- Ketelhuis met machinekamer (rijksmonument)
- Ververij, kantoor (deels rijksmonument)
- Kantoor Bergstraat
- Huize Anna en de tuin
- Moleneiland (herstellen molenwiel).



Naast de monumentale panden heeft BAAC o.b.v. bouwtechnisch onderzoek enkele panden/gebouwen benoemd waarbij de waarde moet worden meegewogen in het vervolg traject van planvorming (zie kaart). Het gaat om de hal met sheddaken (Weverij) achter het kantoor aan de Bergstraat, het magazijn tussen de lange hal van Ververij en hallen van de Weverij, klein pand ten noorden van de Ververij en een kleinschalig pand ten noorden van Ververij.

Weverij

De hal van de Weverij met zijn karakteristieke sheddaken zal in de toekomst niet behouden blijven. Naar verwachting is het economisch niet haalbaar een nieuwe functie voor een hal van deze omvang te vinden. Daarnaast zou het behouden van de hal zeer dwingend zijn voor de toekomstige stedenbouwkundige invulling van het gebied. Tenslotte is de hal bouwkundig in slechte staat en dient de bodem ter plaatse van de hal gesaneerd te worden.

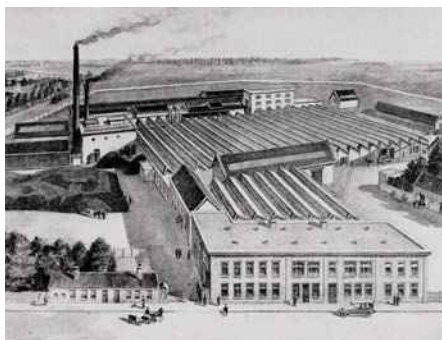
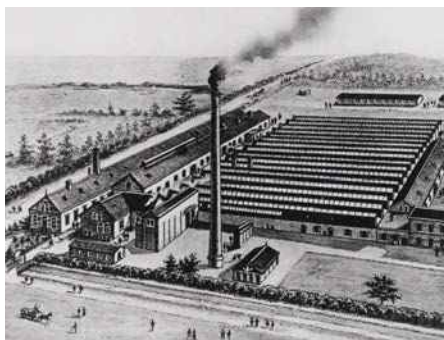
Bij de verdere uitwerking en ontwikkeling op de locatie van de Weverij zullen de nieuwe gebouwen in-spiratie in het verleden zoeken om het verhaal van de textielproductie in de toekomst te kunnen blijven ervaren.

In het stedenbouwkundig plan zal gezocht worden om op de plek van de huidige hal een verwijzing in de vorm van een plein (hof) terug te laten komen. Daarnaast zal bij de architectonische uitwerking van het ensemble nadrukkelijk een verwijzing komen naar de oorspronkelijke sheddaken, de maat en de schaal van de oude gebouwen. Waardevolle bouwkundige onderdelen uit de hal, zoals gietijzeren kollommen krijgen nieuwe betekenis in de architectuur en de openbare ruimte, bijvoorbeeld als verlichtingselement of pergola, waarin tevens een verwijzing kan komen naar de karakteristieke sheddaken.

Magazijn achter de Weverij

In navolgend traject zal onderzocht worden of het markante gebouw van het voormalige magazijn hergebruikt en gerenoveerd kan worden. Het gebouw ligt echter enigszins verstopt en uit het zicht van de Watermolenstraat. De maat en schaal van het gebouw zijn echter bijzonder te noemen. Het gebouw beschikt over markante raamopeningen en details. Bij de uitwerking zal gezocht worden naar een overtuigende en haalbare herbestemming en renovatie.

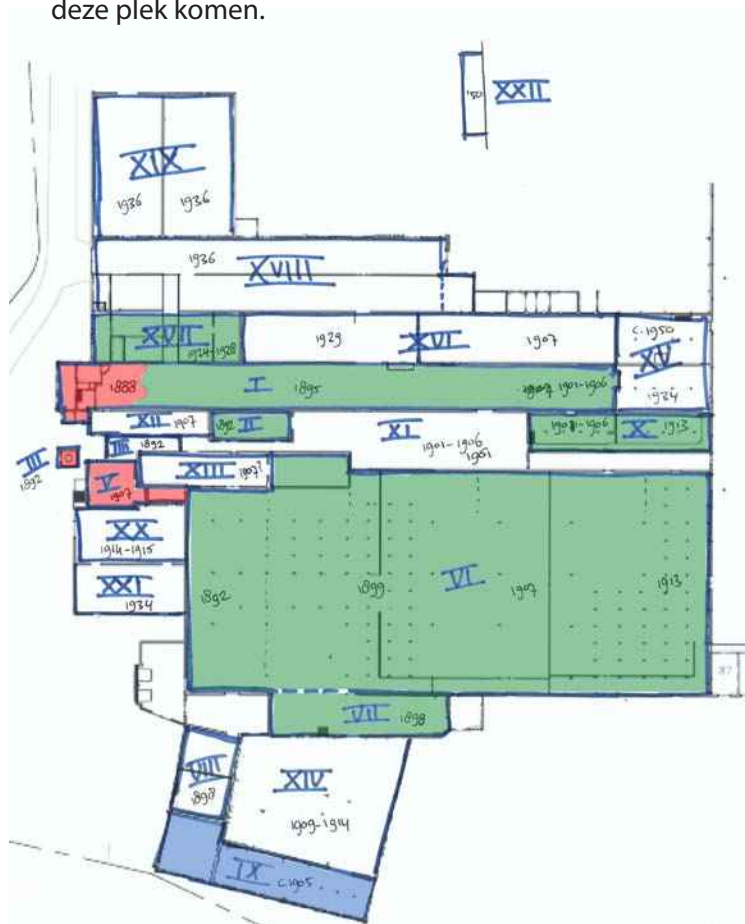




Kleinschalige aan- en uitbouw bij Verrij

Voor deze twee kleinschalige objecten uit een vroege periode van de fabriek zal ook een geschikte nieuwe bestemming gezocht worden. Eventueel in combinatie met de nieuwe functie van de Verrij. Mocht het niet realistisch blijken om een goede nieuwe functie hiervoor te vinden, dan zal passende nieuwbouw op deze plek komen.

Daarnaast zullen waardevolle bouwkundige elementen uit de bestaande fabrieksbebouwing en buitenruimte, zoals kolommen, spanten, technische elementen, sluitwerk, rails, etc. waar mogelijk een nieuwe betekenis krijgen in de toekomstige woonbuurt, zodat deze de historische en toekomstige identiteit van het gebied helpen versterken.



- Rijksmonument: bescherming door middel van monumentenwet.
- Hoge waarde: behandelen als zijnde een monument.
- Positieve waarde: vastgestelde waarden afwegen tegen andere aspecten/belangen. Onderzoek of behoud/hergebruik van het gebouw of van gebouwdelen mogelijk is met behoud van de signaleerde waarden. Zo niet, dan kan worden gekeken of de karakteristieken van de gebouwen ter inspiratie kunnen worden aangewend voor nieuwbouw en ontwikkeling, bijvoorbeeld door in beeld-, vormen- of kleurtaal aan de gesloopte gebouwen te refereren.
- Indifferente waarde: met de sloop van deze panden gaan nauwelijks waarden verloren.

- nr. I Verrij
- nr. II kleinschalige aanbouw
- nr. III fabrieksschoorsteen
- nr. V machinekamer
- nr. VI-VII Weverij
- nr. IX kantoorgebouw
- nr. X magazijn
- nr. XVII kleinschalige uitbouw



Fabrieksterrein Van Besouw

Uitgangspunt volgende bij de transformatie is vernieuwen met inspiratie uit verleden en met integratie van een aantal bestaande beeldbepalende panden. Richtinggevend bij de (her)ontwikkeling van Van Besouw is het herkenbaar houden van de fabrieksstraat. De volgende onderdelen worden gehandhaafd, gerenoveerd en herbestemd. Het betreft hier:

- De kop van het kantoor (gedeelte op de hoek aan de Kerkstraat)
- De fabrieksschoorsteen.

Het kantoorgebouw op de kop gelegen op de hoek Kerkstraat/Fabrieksstraat ligt op de route van uit het centrum en vormt daarnaast de entree naar het nieuw te ontwikkelen gebied. Het pand is bouwtechnisch geschikt om hier een nieuwe maatschappelijke functie eventueel gecombineerd met wonen te huisvesten. Hiermee kan een verwijzing naar de maatschappelijke betekenis van Besouw gemaakt worden. De schoorsteen zal als relict en symbool ingepast worden. Bij de verdere uitwerking zal onderzocht worden of de schoorsteen een aanvullende functie kan krijgen. De hoek van het kantoor en de schoorsteen worden belangrijke blikvangers aan de nieuwe fabriekstraat op Besouw.

Op basis van het bouwtechnisch onderzoek heeft BAAC enkele panden/gebouwen benoemd waarbij de waarde moet worden meegewogen in het vervolgtraject van de planvorming (zie kaart). Het betreft het transformatorhuis en de controlegang aan de Kerkstraat, de hal van de Weverij en het accu- en pompgebouw tegenover de schoorsteen.

Transformatorhuis (poortgebouw)

In het vervolg traject zal onderzocht worden of het transformatorhuis en de controlegang (poortgebouw) aan de Kerkstraat hergebruikt en gerenoveerd kunnen worden.

Het poortgebouw markeert de entree van de fabriekstraat. In die zin is het waardevol om de beleving van de fabriek op deze plek levend te houden.

De huidige uitstraling van het gebouw is echter niet erg hoogwaardig. Daarnaast is het door de opzet lastig een geschikte functie te vinden die dit gebouw duurzaam in stand kan houden. Bij de uitwerking zal gezocht worden naar een overtuigende en haalbare herbestemming en renovatie. Mocht het niet realistisch blijken om een goede nieuwe functie hiervoor te vinden, dan verdient het de voorkeur deze prominente plek op een passende manier her te ontwikkelen. In de architectuur zal een nadrukkelijke verwijzing komen naar het poortgebouwtje, bijvoorbeeld door een verbijzondering van de begane grond of het terugbrengen van de karakteristieke ronde ramen.

Accu- en pompgebouw

Het accu- en pompgebouw speelde een rol in het productieproces van de textielindustrie en heeft als gebouw zelf enige cultuurhistorische waarde. Bij de uitwerking zal onderzocht worden of het mogelijk (financieel-economisch, bouwkundig, markt) is voor dit gebouw een nieuwe functie te vinden en het pand te renoveren. Mocht het niet realistisch blijken een goede nieuwe functie te vinden voor dit gebouw, dan zal in de architectuur van de nieuwbouw op deze plek nadrukkelijk een verwijzing komen naar het huidige gebouw, bijvoorbeeld door het volume, de materialisatie en gevelindeling als vertrekpunt te nemen waardoor verwezen wordt naar het oorspronkelijk gebruik.

Hal Weverij

De hal van de Weverij met zijn karakteristieke sheddaken kan niet behouden worden. Naar verwachting is het economisch niet haalbaar een nieuwe functie voor een hal van deze omvang te vinden.



Daarnaast zou het behouden van de hal zeer dwingend zijn voor de toekomstige stedenbouwkundige invulling van het gebied. Bouwkundig is de hal tenslotte in slechte staat. Desalniettemin zal bij vernieuwing op deze locatie inspiratie uit het verleden gezocht worden om het verhaal van de textielproductie in de toekomst te kunnen blijven ervaren.

In het stedenbouwkundig plan wordt een verwijzing naar de oude hal gemaakt. In de architectonische uitwerking zal dan ook nadrukkelijk een verwijzing komen naar de sheddaken en de maat en schaal van de oude oorspronkelijke gebouwen.

De inspiratie en verwijzingen naar het verleden zal daarmee levend gehouden worden. Waardevolle bouwkundige onderdelen uit de hal, zoals gietijzeren kolommen krijgen nieuwe betekenis in de architectuur en de openbare ruimte, bijvoorbeeld als verlichtingselement of pergola, waarin tevens een verwijzing kan komen naar de karakteristieke sheddaken.

Het westelijke deel van het kantoorgebouw, naast het kopgebouw, aan de Kerkstraat is in het verleden achter de opvallende gevelwand geheel vernieuwd. Ondertussen bevindt dit deel zich in zeer slechte staat. Hergebruik is door de opzet, ruimtelijke indeling en bouwkundige staat niet realistisch.

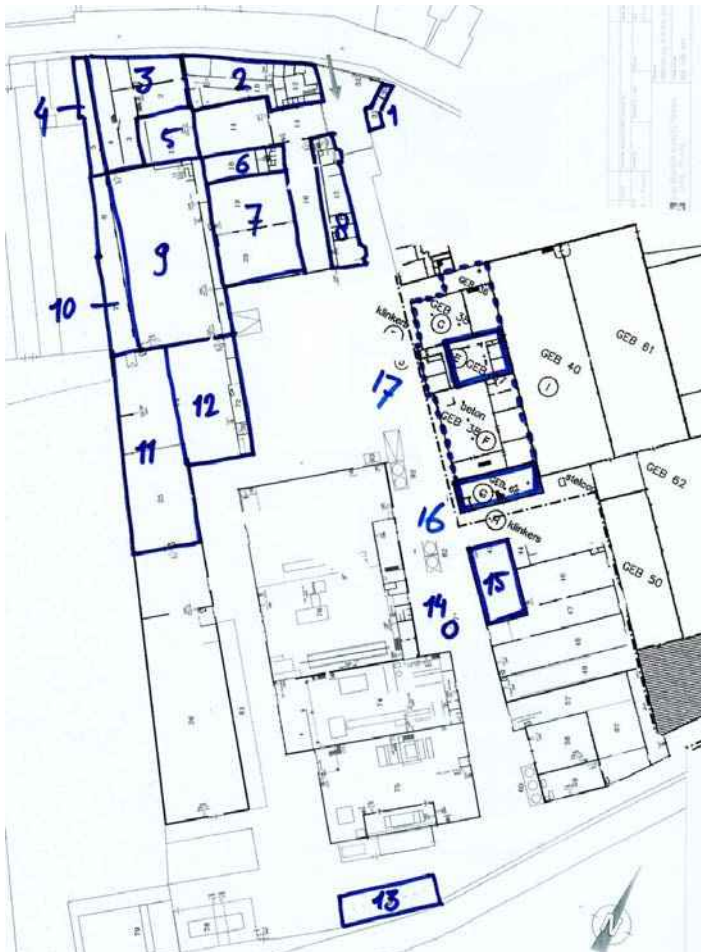
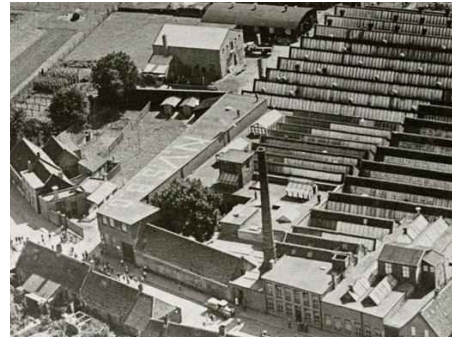
Daarnaast heeft dit bouwdeel zelf weinig historische waarde.

Alleen de opvallende gevel aan de Kerkstraat heeft als blikvanger en verwijzing naar de historie van de plek een zekere uitstraling. Het is echter bouwkundig en financieel-economisch niet mogelijk deze gevel te handhaven en onderdeel te maken van nieuwbouw met wonen of kleinschalige werkgelegenheid.

De nieuwbouw op deze plek zal daarom in de architectuur van de gevel een prominente verwijzing krijgen naar de bestaande opvallende gevel aan de Kerkstraat. Op die manier wordt het verhaal van de Van Besouw-fabriek aan de Kerkstraat levend gehouden.

Daarnaast zal onderzocht worden of waardevolle bouwkundige elementen uit de bestaande fabrieksbebouwing en buitenruimte, zoals kolommen, spannen, technische elementen, sluitwerk, rails (waar mogelijk) een nieuwe betekenis kunnen krijgen in de toekomstige woonbuurt (met nadruk op de fabriekstraat) en een prominente locatie, zodat deze de historische en toekomstige identiteit van het gebied helpen vormgeven.

Een zorgvuldige integratie van waardevolle bestaande panden, met een duurzame nieuwe bestemming, met nieuwe ontwikkelingen die geïnspireerd zijn op het verleden, zullen het nieuwe fabrieksensemble vormen. Met deze insteek kan de historische laag van de oude textielfabrieken in Goirle een duurzame toekomst krijgen.



- nr. 1 Transformatorhuis (poortgebouw)
- nr. 2 kantoorgebouw aan de Kerkstraat
- nr. 7 Weverij
- nr.14 schoorsteen
- nr. 16 Accu- en pompgebouw

bron: BAAC, Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw



4.5 PROGRAMMA

De Zuidrand van Goirle wordt getransformeerd van een overwegend werkgebied naar een overwegend woongebied. Vanwege de landschappelijke kwaliteiten en de bijzondere ligging, niet alleen direct aansluitend op bestaande woongebieden, maar ook nog eens dicht bij het centrum en het buitengebied, is voor het gebied een visie ontwikkeld waar landelijk en dorps wonen binnen afgebakende buurtjes en met zeer unieke eigenschappen voorop staat. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt biedt dit unieke kansen om te experimenteren met identiteit en branding, met collectief particulier opdrachtgeverschap en met verschillende woonmilieus.

Goirle Zuid biedt ruimte voor kleinschalige buurtjes waarin zowel exclusieve als betaalbare woningen, grondgebonden woningen en appartementen kunnen worden ontwikkeld. De Zuidrand kan een levensloopbestendig gebied worden, waar mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, met een gedifferentieerd woningaanbod en een samenhangend aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Dat betekent dat voor de Zuidrand een passende woonomgeving met goede toegankelijkheid, sociale veiligheid, gebruiksvriendelijkheid, etc. uitgangspunt is.

In de Zuidrand is naast wonen (in verschillende typologieën en categorieën) ook ruimte aanwezig voor ondergeschikte zorg, verzorgd wonen, kleinschalig werken, recreëren en eventueel kleinschalige daghoreca.

Het gebied biedt ruimte om een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus een aantrekkelijke plek te geven. De exacte invulling van het woonprogramma zal bij de uitwerking bepaald worden. De insteek daarbij is bouwen naar behoefte. Op de locatie van Van Besouw ligt de nadruk meer op een gedifferentieerd dorps structuur met een breed aanbod met betaalbare, middeldure en dure woningen.

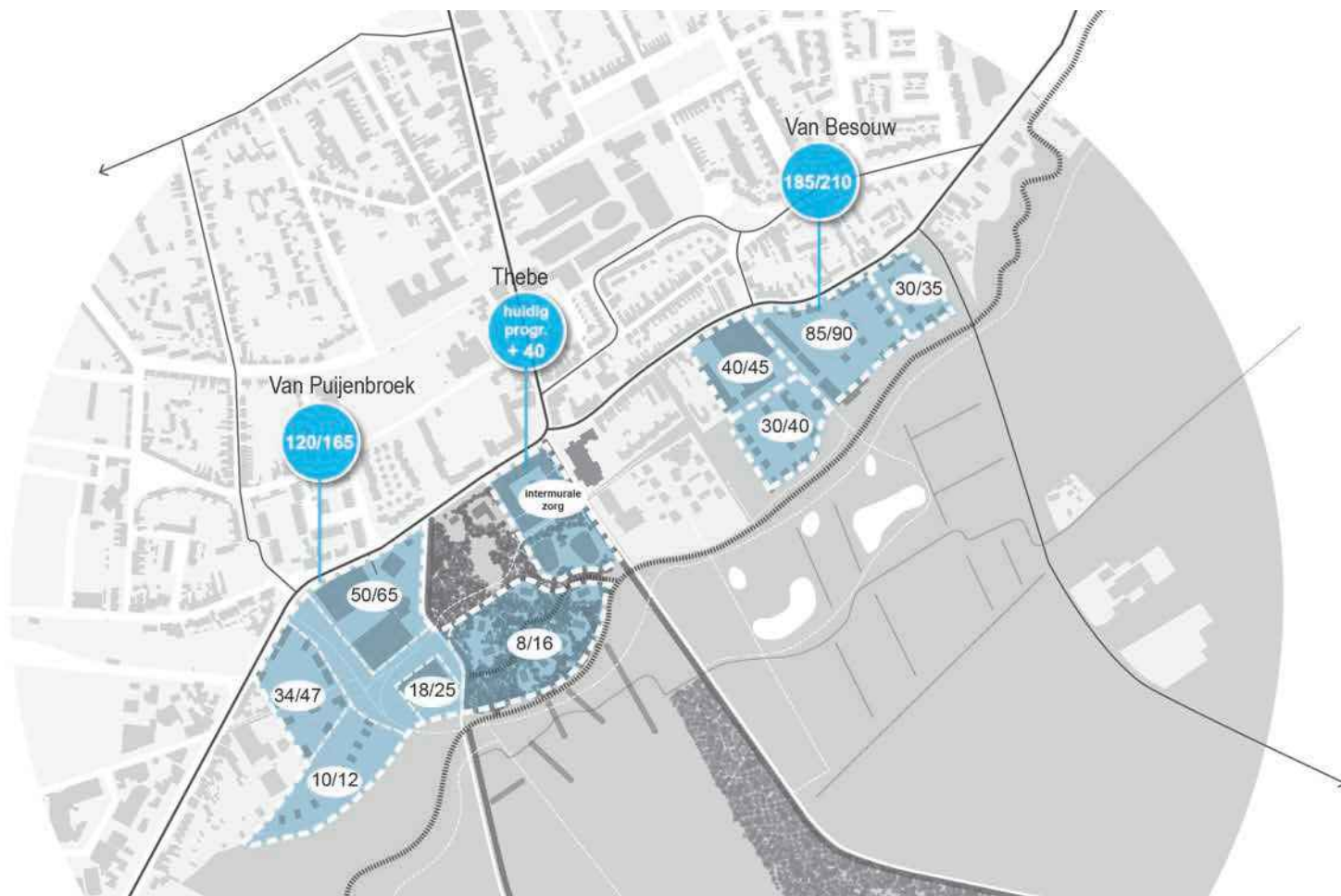
Naast grondgebonden woningen zijn ook kleinschalige appartementen denkbaar. Daarnaast zijn binnen het 'fabriekscomplex' bijzondere woningtypes en kleinschalige (maatschappelijke) voorzieningen mogelijk. De locatie Van Puijenbroek leent zich meer voor een extensief woonmilieu met duurdere woningen, een lage dichtheid en bijzondere identiteit. Naast deze (grote) exclusieve kavels, die de overgang naar het landschap vormen, kunnen in de omgeving van de Bergstaat en rondom het 'fabriekscomplex' ook gewone en betaalbare woningen en/of zorgwoningen gerealiseerd worden.

Met betrekking tot de locatie van Thebe kan opgemerkt worden dat er in eerste instantie vervangende nieuwbouw gerealiseerd voor de bewoners van het verpleeghuis, maar dat er wellicht in een later stadium woningen (appartementen) worden toegevoegd in een concept van zorg en service aan huis.

Bij de verdere uitwerking/ontwikkeling per deelplan zullen de typologieën en prijscategorieën in afstemming met de behoefte in Goirle en in lijn met het woonbehoefteonderzoek bepaald worden.

De verdeling van het bovengenoemde woningbouwprogramma is gebaseerd op het realiseren van een gedifferentieerd programma in het gebied. De locatie Zuidrand is in de Notitie prioritering woningbouwlocaties Gemeente Goirle opgenomen voor de periode 2016-2021. Binnen de getekende hoofdstructuur is het volgende programma in potentie mogelijk te realiseren:

- ca. 190 woningen (maximaal 210 woningen) op de locatie van Van Besouw;
- tot ca. 165 woningen op de locatie Van Puijenbroek (afhankelijk van de kavelgroottes, doelgroepen en de markt);
- ca. 40 extra woningen (buiten huidige aantal) gereserveerd voor mogelijke ontwikkeling op de locatie van Thebe.



Indicatieve programma Zuidrand

Het verschil in capaciteit van beide locaties is af te leiden uit de beoogde ruimtelijke structuur. Op het terrein van Van Puijenbroek is het uitgangspunt een extensief groen woonmilieu met behoud van een relatief groot historisch cluster en met aanleg van natuur- en waterbergingsgebied.

De aantallen en differentiatie geven een goede indicatie van het noodzakelijke programma om deze locaties financieel-economisch haalbaar te kunnen herontwikkelen en de beschreven ambities te helpen handen en voeten te geven. Het uiteindelijke programma zal afhankelijk zijn van de regionale woningbouwafspraken, markt, etc. Daarbij zal in het bijzonder aandacht zijn voor levensloopbestendig- en aanpasbaar bouwen, duurzaamheid en zorg.

Vooralsnog zijn voor de Zuidrand 190 woningen toegewezen die de komende 5 jaar gerealiseerd mogen worden. De ontwikkelende partijen zullen de onderverdeling van deze toegewezen woningprogramma in overleg met elkaar afstemmen. Het daadwerkelijke programma zal worden bepaald op basis van de markt op het moment van uitvoering. Daartoe wordt steeds een marktonderzoek uitgevoerd dat met de gemeente wordt gecommuniceerd.

Mocht uit onderzoek behoefte blijken aan bepaalde categorieën en doelgroepen wordt het plan hierop aangepast/ingericht. Vooralsnog biedt de hoofdstructuur voldoende ruimte voor deze flexibele invulling.

Andere functies dan wonen

HaVeP textiel heeft besloten om nog 7-10 jaar gebruik te blijven maken van de (helft van de) huidige locatie aan de zuidwest kant. Het fabrieksgedeelte dat behouden blijft zal netjes worden afgehecht en geïntegreerd in een groene mal.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om, in en rondom de te behouden monumenten en het hoofdkantoor, bedrijfsmatige functies een plek te geven. Onderzocht zal worden of het hoofdkantoor van HaVeP textiel in of rond het huidige hoofdkantoor aan de Bergstraat gehuisvest kan worden. Daarnaast is een aanvulling met bedrijven in de zorg en/of innovatieve start-ups mogelijk. Dat laatste zou passen bij de ontstaansgeschiedenis van HaVeP (uit de overgang van ambachtelijke thuis-wevers naar de weef- en verfindustrie). Ook een kleinschalige horeca-functie in of rond het stoomgemaal behoort tot de mogelijkheden.

Op de locatie Van Besouw zijn ook kleinschalige werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen denkbaar.



sfeerbeelden dorpswonen

4.6 BEELDKWALITEIT

De Zuidrand is aantrekkelijk, het is divers in uitingsvormen, heeft veel groen en een uitnodigende openbare ruimte, het is goed ontsloten naar het dorp en naar het buitengebied en vormt een vriendelijk dorpskarakter.

De landschappelijke kwaliteiten en de bijzondere ligging van het gebied vormen de basis voor een dorps en landelijk woonmilieu. Zowel de ontwikkelende partijen als de gemeente gaan daarom voor kwaliteit en hechten veel waarde aan een hoog ambitieniveau. Het groen-blauwe raamwerk biedt voor de afzonderlijke locaties in de Zuidrand mogelijkheden voor de ontwikkeling van bijzondere, unieke, diverse en smaakvolle buurten met een eigen sterke identiteit. De beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing (en nieuwe publieke ruimte) zoekt nadrukkelijk aansluiting bij het bestaande landschap, het dorps lint en de aanwezige cultuurhistorie.

Ook al biedt de Zuidrand ruimte voor een grote diversiteit aan buurtjes, sferen en typologieën, toch zal de uitstraling en structuur van ieder afzonderlijk deelgebied gebaseerd zijn op deze drie uitgangspunten/ hoofdelementen:

- het groen-blauwe raamwerk; dit bepaalt de afbakening en de hoofdstructuur van de buurt;
- dorps maat, schaal en korrel;
- historie van de plek als inspiratie voor de toekomst.

De nieuwe bebouwing voegt zich in de cultuurhistorie van het gebied. Dat betekent dat diverse buurtjes een eigen karakter en ruimtelijke opbouw kunnen krijgen. Het groene raamwerk zorgt voor samenhang.

Bebouwing

Binnen de buurten kunnen diverse stedenbouwkundige typologieën ondergebracht worden: dorps wo-nen langs de lint, dorps wonen aan de hoven, wonen aan het landschap, wonen in een groene parkachtige tuin en wonen binnen een 'fabrieksensemble'. In de Zuidrand wisselen kleinschalige gebouwen (lint bijvoorbeeld) zich af met grootschalige (fabrieks) complexen. Maar ook binnen de complexen zelf zijn contrasten in schaal en korrel denkbaar. De 'Fabriek' bestaat ook weer uit een ensemble van grotere en kleinere gebouwen.

Uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing in Goirle Zuid is het bouwen in het hier en nu met bijbehorende originele hedendaagse architectuur. Centraal daarin is de dorps mix van typologieën met variatie in korrelgrootte, maat en schaal van de bebouwing. De verdeling en ritmering van volumes en typologieën is erg belangrijk om variatie of dynamiek te verkrijgen: aspecten die in een dorps beeld thuishoren. Om het dorps karakter verder te borgen zal voor de woningen 1-3 lagen (met een kap) uitgangspunt zijn. Uitzondering vormt de Bebouwing van Thebe aan de Berstraat waar 4 lagen met een kap mogelijk zijn. Hierbij wordt relatie gezocht met de 'stedelijke uitstraling' van de overige gebouwen aan de Berstraat. Hogere accenten (tot bijvoorbeeld circa 5 lagen met een kap) zullen alleen op twee plekken langs de beek mogelijk zijn: op de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en gekoppeld aan de fabrieksstraten.

In de Zuidrand onderscheiden zich minimaal 8 buurten met een eigen sfeer en uitstraling. De onderscheidende sferen zijn:



Ruimtelijke sferen en buurten

-  Dorpse sfeer
-  Fabriek als inspiratie
-  Park- (tuin)wonen
-  Landelijk wonen
-  Accent



sfeerbeelden van een Fabrieksensemble

Dorpse lintbebouwing;

De Bergstraat en de Kerkstraat worden met name bepaald door individuele panden van 1 á 2 lagen en soms 3 lagen met een kap. De onderlinge hoogtes variëren en ieder pand is weliswaar familie van het naastgelegen pand, in kleur en materiaalgebruik, maar ook net even iets anders. Deze kleinschaligheid en individualiteit vormt het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing aan en langs deze structuren. Er wordt vooral ingezet op duurzame materialen die mooi verouderen, zoals baksteen, gebakken pannen, houten kozijnen.

Ook de achtergelegen gebieden, zoals de laantjes op de locatie van Van Besouw en de woningen achter de Bergstraat bij Van Puijenbroek, lenen hun karakter en uitstraling aan deze uitgangspunten.

De fabriek;

Zowel op de locatie van Van Besouw als van Van Puijenbroek wordt rondom het historische hart van de textielfabrieken een nieuw ensemble gecreëerd, geïnspireerd op de schaal en uitstraling van de voormalige fabrieken. Het ensemble van te renoveren bestaande gebouwen en nieuw te bouwen panden vertellen gezamenlijk het verhaal van de textielindustrie op deze plekken. Op de locatie Van Puijenbroek wordt daarbij tevens de verschillende ontwikkelingsstadia van de textielindustrie in Goirle zichtbaar.

De nieuwe complexen vormen binnen de Zuidrand bijzondere architectonische en typologische ensembles. Deze locaties zijn daarom ook zeer geschikt voor andere woningtypes, doelgroepen (bijvoorbeeld zorg) en functies (bijvoorbeeld werken, kleinschalige daghoreca, etc.). Het toevoegen van een bepaalde mate van overruimte in de begane grond kan de nieuwe bebouwing daarmee veel duurzamer maken. Robuustheid, industriële uitstraling, collectieve (binnen)ruimte en materialisatie zijn de basisuitgangspunten voor deze deelgebieden, voor de architectuur én de buitenruimte.

Daarnaast vormt het integreren van bestaande monumentale delen van de fabriek met nieuwe gebouwen tot een samenhangend geheel, een ander belangrijk uitgangspunt.

Wonen aan Het Vloed;

Ten zuiden van de fabrieksterrein, direct aan Het Vloed zijn enkele zeer royale kavels geprojecteerd die geleidelijk in de beekdal overgaan. De grote diepe tuinen grenzen aan het landschap en bepalen het beeld vanuit het buitengebied. Er is geen harde grens te trekken, de tuinen kunnen evenals Het Vloed zo af en toe onder water lopen. De bebouwing, dat op hogere deel van het gebied staat, is extensief en zal hier ondergeschikt zijn aan het groen van de tuinen, met grote mate van privacy, met een landelijk karakter en liefde voor het landschap. De precieze invulling van het programma zal bij de uitwerking worden bepaald, maar duurzame en zorgvuldig in landschap geïntegreerde woningen vormen het beeld op deze plek. Wonen aan Het Vloed is het wonen in het landschap.

Het Molenwiel in de tuin van Huize Anna;

Ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt het voormalige molenwiel hersteld. Hier ontstaat een bijzondere groene woonenclave tussen de beeklopen gelegen aan het Molenwiel. Tussen de bestaande bomen wordt op zorgvuldige wijze een aantal grote kavels geprojecteerd. Het wonen aan het Molenwiel zal een groen, extensief en bijzonder nieuw woonmilieu in Goirle worden. De relatie met de tuin van Huize Anna en het zicht op het buitengebied van Goirle zorgen voor een exclusief karakter en daarbij voor het behoud van de groene uitstraling naar het landschap. De bebouwing zal ook hier ondergeschikt zijn aan het groen, met grote mate van privacy, met een landelijk karakter en liefde voor de natuur. Het is denkbaar om bij de architectonische vormgeving één van de woningen als referentie naar de oude molen te laten verwijzen.



Ruimtelijke sferen en buurten

- Dorps wonen
- De Fabriek
- Tuin aan het Kerklaantje
- Bakens aan het landschap
- Wonen aan het Molenwiel
- Wonen aan het Vloed



sfeerbeelden van landschappelijk wonen

Kloostertuin aan het Kerklaantje;

Ten oosten van de tuin van Huize Anna op de locatie van Thebe Elisabeth wordt intensief wonen rondom hofjes en tuintjes (kloostertuin als inspiratie) voorgesteld. Ruimtelijk betekent dit clustering van compacte bebouwing aan de Bergstraat en een grote tuin daarachter. De kloostertuin ligt enerzijds aan de rand van de tuin van Huize Anna en anderzijds aan het Kerklaantje die het landschap inloopt. In deze achtergelegen tuin komen enkele bebouwingsobjecten met een sterke relatie met het parkachtige landschap en de omgeving. De kleinschaligheid van de buitenruimte en de architectuur van de bebouwing kunnen op kloosterbebouwing (ensemble van grote en kleine gebouwen) en kloostertuin geïnspireerd worden.

Bakens aan het landschap;

Zowel op de locatie van Van Besouw als van Van Puijbroek worden bijzondere objecten aan het beekdal gesitueerd. Deze bebouwingsobjecten vormen bakens aan het landschap. Het beeld van de Zuidrand zal naast de kerktoren, de schoorstenen en monumentale bomen aangevuld worden met twee bijzondere objecten. Deze nieuwe objecten dienen geen hoge bakens te worden, maar zich met architectuur en typologie te onderscheiden. Wat deze objecten bijzonder maakt is hun architectonische verschijningsvorm, locatie en relatie met het landschap. Daarnaast dienen ze zich te voegen bij de schaal en korrel van overige clusters en buurten. Een maximale hoogte van 5 lagen (met een kap) is hier denkbaar.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in de Zuidrand wordt met name bepaald door de stroom van de beek De Nieuwe Leij. Het beeklandschap vormt de overgang naar het landschap, het definieert de grens van het dorp en zorgt voor samenhang tussen de diverse landschappelijke karakters ten zuiden van het gebied. Het beekdal is de drager van de openbare en groene structuur van de Zuidrand.

Het aanwezige raamwerk van lanen, bomenrijen en boomgroepen is een tweede laag in dit unieke en rijke landschap.

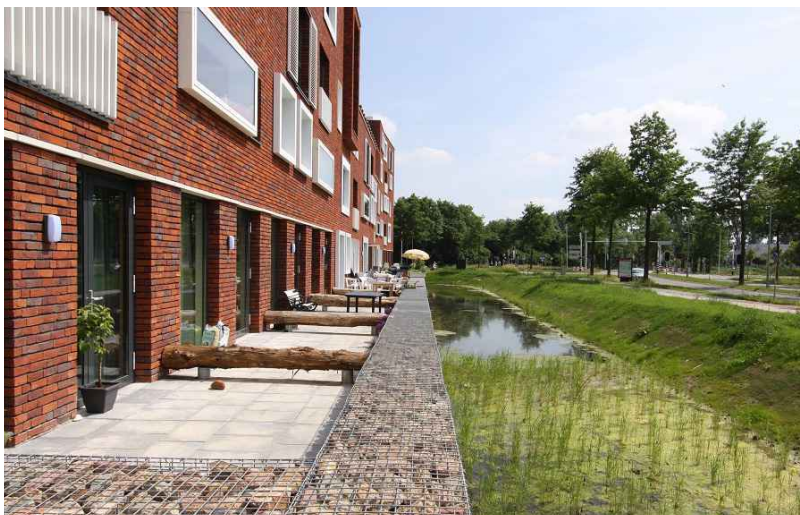
De toekomstige inrichting van de openbare ruimte bij de transformatie van de Zuidrand zal zich moeten voegen aan de bestaande kwaliteiten en structuren. Naast de bebouwing kan de inrichting van de nieuwe buurtjes een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling c.q. de leefkwaliteit van deze nieuwe buurten in de Zuidrand. De openbare ruimte levert een cruciale bijdrage aan het creëren van samenhang tussen de buurten onderling en met de naastgelegen woonbuurten en groene gebieden. De inrichting van het openbaar gebied vormt door middel van een paar eenvoudige ingrepen vaak al goede speelaanleidingen.

Feitelijk is de structuur van deze openbare ruimte leidend bij de toekomstige, gefaseerde invulling van het gebied. In de later op te stellen uitwerkingsplannen voor de verschillende deellocaties en ontwikkelingsstappen wordt de openbare ruimte, in samenspraak met de gemeente, nader uitgewerkt. Hierbij zal zorgvuldig een evenwicht gezocht worden tussen kosten en kwaliteit. Waar mogelijk wordt het openbare groen gemaximaliseerd en blijft de verharding minimaal.

Binnen de Zuidrand zijn de volgende openbare structuren aanwezig:

Het beekdal;

De Nieuwe Leij krijgt meer ruimte en de oevers worden natuurlijk en ecologisch ingericht. Langs de beek, afwisselend aan de noord- en zuidkant, worden wandelpaden ingericht zodat het gebied een fijnmazig netwerk van recreatieroutes kan krijgen. De aanwezige structuren bieden een fijnmazig patroon en verbindingsmogelijkheden met het dorp (dwarsroutes).



woonsferen in de Zuidrand



sfeerbeelden openbare ruimte

Deze zullen ook in de toekomst verder verfijnd worden. Langs de beek zijn diverse aanleidingen voor het spelen met en in het water denkbaar. Kinderen zijn creatief en hebben vooral speelaanleidingen nodig. Dit zal natuurlijk in balans moeten zijn met het ecologische karakter van het toekomstige gebied. Daarnaast kunnen ontmoetingsplekken en verblijfsplekken toegevoegd worden. Zoals bijvoorbeeld een steiger om te vissen, een vlonder aan het water om te rusten, etc.

De groene vingers naar het landschap;

De bestaande lijnstructuren die de relatie tussen het dorp en het landschap leggen, worden bij de toekomstige ontwikkelingen geïntegreerd en verder met groen versterkt:

- het Kerklaantje-De Vosserrijten,
- Watermolenstraat- Molendijk en de twee landwegen daartussen naar het Landgoed en
- de Beeksedijk.

Daarnaast worden zowel op de locatie van Van Besouw als van Van Puijenbroek nieuwe groene vingers toegevoegd. Deze vormen samen met de historische routes een fijnmazig netwerk van verbindingen tussen Goirle en het recreatieve buitengebied. Iedere route heeft een herkenbaar eigen identiteit, wat de leesbaarheid en oriëntatie in het gebied bevordert. Daarnaast dienen deze groenen lobben als belangrijke ruimtelijke dragers van deze deelgebieden. Naast een groene en robuuste uitstraling zijn het bij uitstek ook plekken (zones) voor integratie van wadi's, poeltjes en andere voorzieningen die een duurzame waterhuishouding kunnen bevorderen.

Bij de locatie Van Puijenbroek wordt vanaf de Bergstraat, in verlengde van de Dr. Ariensstraat een groene loper tot aan Het Vloed doorgetrokken. De groene lob is hier ca. 30 meter breed.

Bij de locatie Van Besouw loopt de Fabrieksstraat, vanaf de Kerkstraat over in een groene lob waarmee zicht en relatie op het landschap en de beek ontstaat. Ook bij de Beeksedijk wordt het profiel met groen verbreed. Deze groene lopers zijn de belangrijke groene verbindingen tussen de nieuwe woonbuurten en het landschap. Ze brengen het landschap in woongebied. De functie van deze ruimte wordt aangevuld met spelen en verblijven voor de bewoners.

De woonstraten en hoven;

De sfeer en inrichting van de woonstraten, hoven en erven langs en aan de Kerkstraat dient duurzaam ingericht te worden en in relatie met het aanwezige groen-blauwe raamwerk te zijn. Een ingetogen inrichting met ruimte voor ontmoeting, spelen en verblijf is het uitgangspunt. De nieuwe toegevoegde groene structuur zorgt voor landelijke uitstraling en kwaliteit. Het parkeren domineert niet de openbare ruimte, dit wordt maximaal uit het zicht getrokken en in kleinschalige parkeerclusters of op eigen terrein opgelost. Waar dat haalbaar is zullen groene erfafscheidingen het landelijke karakter versterken.

In de uitwerking van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het feit dat de Zuidrand voor iedereen een passende woonomgeving moet worden. Dit betekent aandacht voor bijvoorbeeld toegankelijkheid, sociale veiligheid en gebruiksveiligheid.

De Fabrieksstraat en plein;

De openbare ruimten bij de nieuwe Fabriekscomplexen zullen een belangrijke bijdrage leveren aan de totale beeld en uitstraling van deze clusters. Een robuuste en industriële vormgeving en inrichting zal integraal met de bebouwing tot stand komen.

Het verhaal van de fabrieken kan ook in de openbare ruimte verteld worden. Daarbij kan gedacht worden aan bijzondere stenen in de vloer, opschriften, materialen, verlichting, zitelementen, etc. Vanzelfsprekend is dat het parkeren en ontsluiten van de woningen en andere functies op een integrale wijze een plek dient



groensferen in de Zuidrand



DE FABRIEK

TUIN AAN HET KERKLAANTJE

DE FABRIEK

DORPSE LINTBEBOUWING

MOLENWIEL

BAKEN AAN HET LANDSCHAP

WONEN AAN HET VLOED



DORPSE LINTBEOUWING

BAKEN AAN HET LANDSCHAP





4.7 VERKEER EN PARKEREN

De autobereikbaarheid en het parkeren zijn belangrijke voorwaarden voor de nieuwe woningen in de Zuidrand. 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 in de Zuidrand 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 duurder woningen waar mogelijk op eigen terrein parkeren.

In de huidige situatie worden de fabrieksterreinen ontsloten vanaf de Bergstraat en de Kerkstraat. Met het verdwijnen van de grootschalige bedrijvigheid zullen deze ook ontlast worden van vrachtverkeer. De auto-ontsluiting voor de locatie van Van Puijenbroek/HaVeP zal via de Bergstraat verlopen, de auto-ontsluiting van 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 in de Zuidrand het langzaam verkeer zo goed mogelijk te faciliteren en stimuleren. Een fijnmazig en aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietsroutes verknoopt de nieuwe woongebieden met de rest van Goirle en het buitengebied. De buurten die aan de Bergstraat en de Kerkstraat grenzen kunnen direct hiervandaan ontsloten worden. Het verkeer en parkeren zal steeds per deelgebied/deelfase opgelost worden.

Iedere deelontwikkeling zal voldoen aan de gestelde parkeernormen en goed ontsloten worden. Binnen het huidige GVVP zijn kaders aangegeven voor onder andere de wegbreedte en de eisen aan voorzieningen voor langzaam verkeer. Bij het uitwerken van een deelplan zal hiermee rekening gehouden worden.

Ook het parkeren zal pas bij de uitwerking van deelgebieden en op basis van concreet programma uitgewerkt kunnen worden. Daarbij zullen uiteraard ook eventueel verdwijnende parkeerplaatsen langs de Kerkstraat en Bergstraat in de openbare ruimte worden meegenomen. Bij de uitwerking van de deelgebieden zal het actuele parkeerbeleid van de gemeente Goirle conform CROW leidend zijn. Bij de proefverkaveling bij de visie is vooralsnog rekening gehouden met de normen volgens de CROW publicatie 317.

Locatie Van Besouw

Op de locatie Van Besouw wordt een parallelstaat tussen de Kerkstaat en het beekdal aangelegd. Deze weg ontsluit de locatie voor autoverkeer, zodat de verkeersintensiteit op de Kerkstaat wordt teruggebracht. Het parkeren wordt op eigen terrein, in kleinschalige parkeerclusters tussen de tuinen en in openbare ruimte en langs de ontsluitingsstraten opgelost. Uitgangspunt is dat de 'Fabrieksplein' en de hoven zoveel mogelijk een verblijfs- en speelfunctie voor de buurt hebben. De auto moet daarom niet overheersend aanwezig zijn; de auto dient ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen te zijn.

Locatie Van Puijenbroek

De afzonderlijke buurtjes binnen dit deelgebied worden met korte lijnen vanaf de Bergstaat ontsloten. Hiervoor worden de bestaande en nieuwe structuren benut. Via de Watermolenstraat wordt het fabriekscomplex aan de Bergstraat en het gebied aan het



Ontsluitingstructuur en parkeren

- Doorgaand verkeer
- Ontsluiting deelgebieden
- P Parkeren geclusterd uit het zicht
- P Parkeren in openbaar gebied
- Parkeren op kavels (eigen terrein)

Molenwiel (in de tuin van Huize Anna) ontsloten. Tevens wordt deze weg gebruikt om het bakken (appartementen object) te ontsluiten. Ook voor deze locatie geldt dat het parkeren niet te dominant in de openbare ruimte aanwezig is.

Het parkeren wordt op eigen terrein en in kleine parkeerclusters tussen de tuinen opgelost. Een kleinschalige parkeervoorziening is ook mogelijk. Een mix van woningtypes en stedenbouwkundige structuren kan dit mogelijk maken.



4.8 LANGZAAM VERKEER EN RECREATIE/ SPELEN

Voor langzaam verkeer ontstaat met de ontwikkeling van de Zuidrand een fijnmazig raamwerk van aantrekkelijke routes die de woonbuurten verbinden met het beekdal, het buitengebied, de naastgelegen woonbuurten en het centrum.

De bestaande lijnstructuren vormen nu al sterke verbindingen met het landschap. Bij de transformatie van de gebieden zullen deze structuren verder uitgebouwd en verbonden worden met het overige netwerk van paden.

De visie van de Zuidrand gaat uit van een fijnmazig netwerk van wandelroutes, zowel in de noord-zuid als oost-west richting:

- Een natuurlijke route langs de beek; met wisselende ligging aan de noord- en zuidzijde van de beek.
- Een padenstructuur die centraal door het gebied verschillende buurtjes met elkaar verbindt (Bergstraat-Fabriek Van Besouw- tuin van Huize Anna-Kerkbuurt-Fabriek Van Besouw-Hoven buurt).
- De dwarsroutes als verbindingen met het landschap (Kerklaantje, Watermolenstaat, groene vingers, landwegen).

Dit fijnmazige systeem zorgt dat de grote biodiversiteit en verscheidenheid van het gebied ervaarbaar en beleefbaar wordt voor zowel de toekomstige bewoners als huidige bewoners uit de omgeving. De wandelroutes zoals weergegeven in de kaart hiernaast zijn het wensbeeld vanuit de Visie Zuidrand. De visie bestrijkt een groter gebied dan het eigendom van de ontwikkelende partijen. Om deze reden zal de haalbaarheid van alle toevoegingen/aanvullingen buiten de eigendomsgrenzen van de ontwikkelende partijen afhankelijk zijn van de middelen die derden daarvoor in kunnen en willen zetten.

De beekzone en de groene vingers vormen in feite een natuurlijk speelterrein. Specifiek vormen de kruispunten van routes door het gebied de plek voor ontmoeting. Een verblijfsplek waar af en toe een zitbank wordt toegepast. De groene lobben/vingers worden gebruikt voor de wateropgave en hierop ingericht, waar ook speelvoorzieningen voor de buurt geïntegreerd zullen worden. Er komen in ieder geval twee reguliere speelplekken. Met name langs de nieuwe beek zijn echter ook veel interessante kansen voor natuurlijke speel- en verblijfsplekken aanwezig.



4.10 FASERING

Zoals geschreven zal de ontwikkeling van de Zuidrand in Goirle zich naar verwachting uitspreiden over een periode van zeker 10 jaar. De Zuidrand zal stap voor stap worden ingevuld, waarbij steeds nadrukkelijk gekeken zal worden naar wat er vanuit de markt wenselijk is. Binnen de beschreven ruimtelijke hoofdstructuur zal steeds een gedeelte van de terreinen getransformeerd worden naar een nieuwe woonbuurt.

Daarom is het belangrijk dat een robuuste groene hoofdstructuur kaders biedt voor gefaseerde ontwikkeling. Er moet gedurende een lange periode voldoende ruimte zijn voor creativiteit, innovatie en improvisatie. Bijvoorbeeld om ontwikkelingen op verschillende wijze te kunnen vormgeven en verkavelen. Of om de functionaliteit van openbare ruimte af te stemmen op de behoeften van de toekomstige bewoners.

Iedere stap in de ontwikkeling dient vervolgens een afgerond geheel te zijn, één ruimtelijk samenhangende buurt met een eigen identiteit. Het groene raamwerk zorgt daarbij voor afbakening en samenhang met de rest. De omvang van de buurtjes zoals deze nu zijn meegegeven en de verschillende identiteiten, spelen nadrukkelijk in op die stapsgewijze ontwikkeling.

Daarnaast kan bij iedere ontwikkelingsstap ingezet worden om het gebied meer 'waarderijp' te maken voor de volgende ontwikkelingsstappen. Door de bestaande cultuurhistorie een nieuwe betekenis te geven en door het landschap te ontwikkelen tot een rijk natuurgebied en deze te verweven met de omgeving, wordt een nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied toegevoegd.

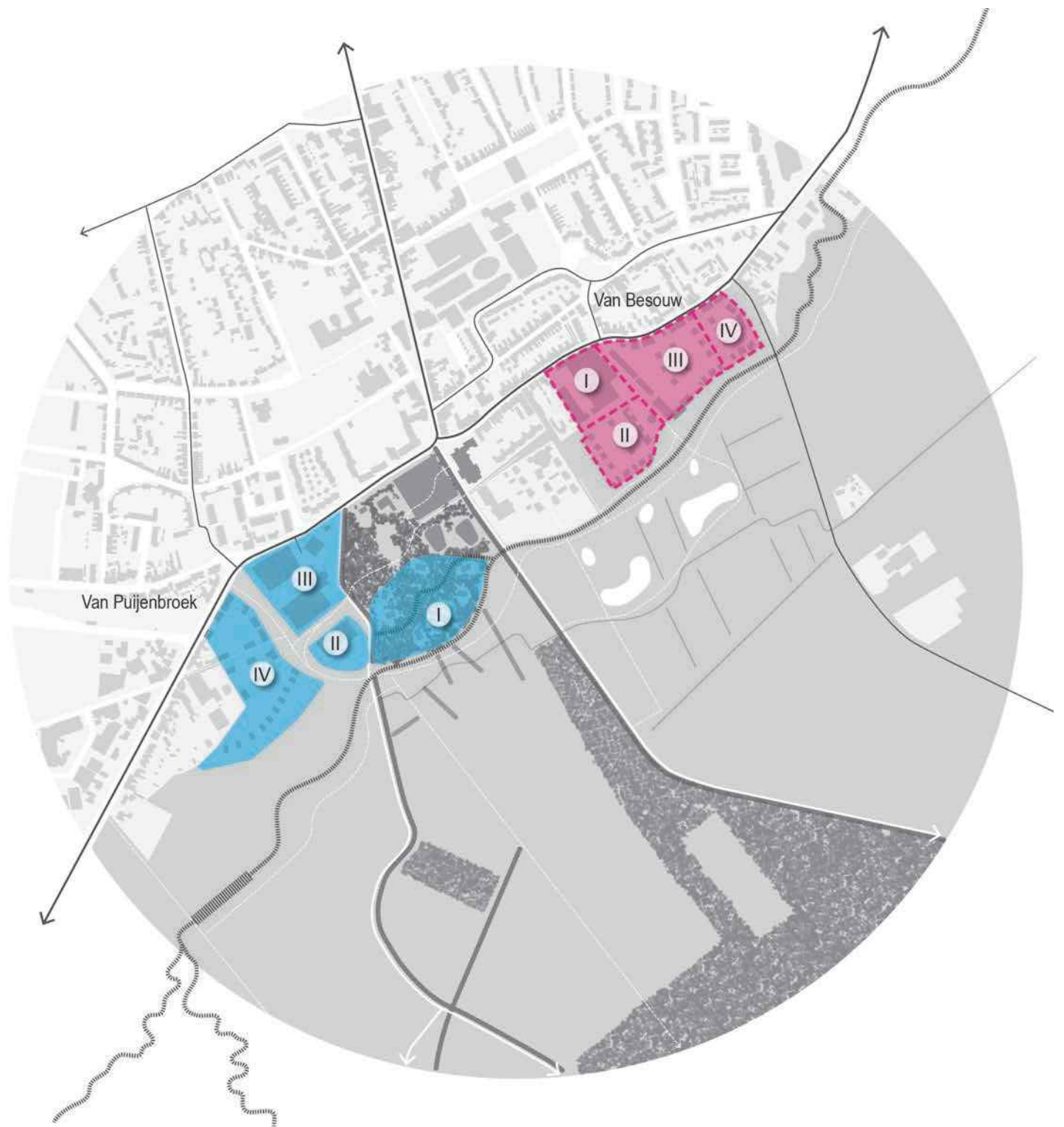
Het gebied wordt met iedere stap aantrekkelijker en toegankelijker voor de volgende ontwikkelingen. Iedere stap is dus ook investering in de kwaliteit en zo een investering in de volgende stap.

De ontwikkeling van de woningen op en rondom het moleneiland is hiervan een goed voorbeeld: de opbrengst van de nieuwe woningen maken het mogelijk te investeren in de toegankelijkheid en kwaliteit van de tuin en de transformatie en opwaardering van het beekdal en de EHS.

Naast een stapsgewijze (her)ontwikkeling en afstemming per buurt is binnen de visie ook ruimte voor onderlinge afstemming in het programma. De ontwikkelende partijen richten zich op verschillende woonmarkten: Van Puijenbroek richt zich met name op de zorg en extensieve en duurdere woningen, terwijl NBU PO IV en Leystromen zich meer richten op een breder programma in het huur- en koopsegment. Thebe zal zich in eerste instantie richten op vervangende nieuwbouw en realisatie van een specialistisch centrum. Naar de toekomst toe wordt nagedacht over een combinatie maken van zware verpleeghuiszorg en een combinatie van service en (lichte) zorg in de eigen woning.

Per ontwikkelingstap zal in het verlengde van de visie afstemming plaatsvinden over het programma. De in de visie gegeven fasering is indicatief en kan aangepast worden aan eventuele nieuwe inzichten ten aanzien van bijvoorbeeld marktwensen.

Per locatie worden de stappen in volgorde kort doorlopen.



Faseringsstappen indicatief

Van Puijenbroek

Stap 1-3 vormen samen één samenhangend geheel met nadruk op cultuurhistorie (integratie, herstel en verbijzondering) en een grote variatie aan woningtypologieën (eventuele zorgwoningen, woningen voor ouderen en jongeren, exclusieve woningen) en categorieën (betaalbare woningen, middel dure en exclusief dure). In stap 4 wordt een ander samenhangend geheel ontwikkeld met nadruk op landschap en en dorpse structuur.

Stap 1.

Moleneiland en het molenwiel; ten zuiden van de tuin van Huize Anna wordt het oude molenwiel hersteld en de beek wordt verlegd en ingericht met natuurlijke oevers. Deze nieuwe waterstructuur vormt de drager en de begrenzing van deze nieuwe extensieve woonbuurt met een aantal woningen met grote tuinen, die gezamenlijk het groene beeld van de tuin van Huize Anna verder gaan vorm geven. Indicatief betreft het ca. 8 (tot maximaal 16) woningen.

Stap 2.

Baken aan het landschap; de zuidelijke hallen van Van Puijenbroek worden gesloopt. Ten zuiden van de te handhaven ververij en de schoorsteen wordt een compact object met 18-25 appartementen in een dure prijsklasse gerealiseerd. Parallel wordt de Nieuwe Leij richting het dorp verplaatst, krijgt deze haar gewenste licht meanderende brede beekprofiel en wordt Het Vloed ingericht als onderdeel van de EHS.

Stap 3.

Het Fabrieksensemble; na de sloop en sanering van de bodemverontreiniging van het gebied wordt de fabrieksensemble rondom bestaande monumenten ontwikkeld. Binnen de cluster zijn ook gewone woningen en kleinschalige werkgelegenheid mogelijk. Indicatief betreft het ca. 57 woningen.

Stap 4

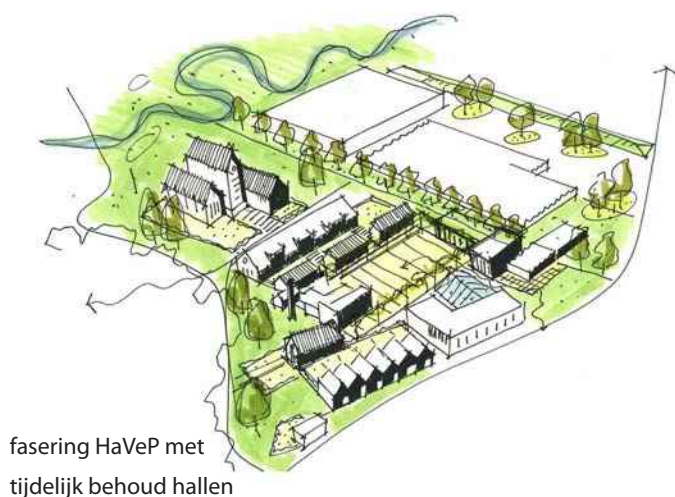
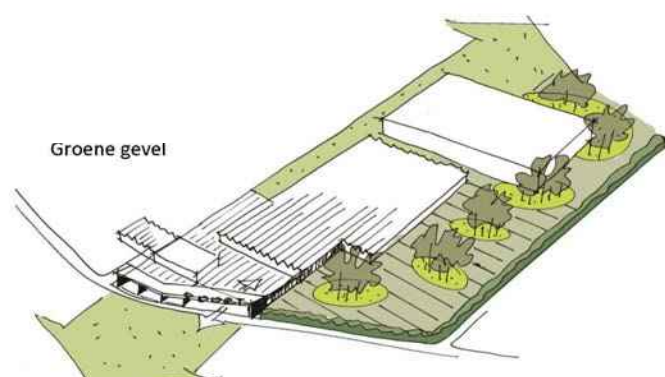
De nieuwste hallen van HaVeP worden parallel aan fase 1 nog opgeknapt en blijven nog ongeveer 5-7 jaar in gebruik. Na deze periode wordt ook de zuidwestelijke deel van het gebied getransformeerd. Rondom de hier te realiseren groene vinger en aan de Bergstraat kunnen ca. 35 grondgebonden woningen in betaalbare klasse ontwikkeld worden. Ten slotte kunnen ten zuiden aan het Vloed nog circa 12 (maximaal 24) extensieve kavels gerealiseerd worden.



Fabriek Van Puijenbroek

De herontwikkeling en transformatie van de fabriekscomplexen vragen om een zorgvuldige en overwogen fasering. De bestaande monumentale panden dienen zorgvuldig ingepast te worden met een nieuwe bestemming en doel. Voor de ontwikkeling van deze ensembles wordt inspiratie gezocht bij de fabriek zelf; in de maat en korrel van de bebouwing, materialisatie, in detaillering en clustering van gebouwen. Bij de herontwikkeling van de locatie van Van Puijenbroek worden de meest recente hallen/panden van de fabriek aan de zuidwest zijde opgeknapt. Het doel is om deze gedurende circa 5-7 jaar nog in gebruik te houden.

Om daarnaast nieuwe woningen te kunnen ontwikkelen wordt de milieucontour daarvoor aangepast. Dit is goed mogelijk omdat de bedrijfsvoering is veranderd van industriële productie naar opslag en het Texperience-Center. Met behoud van de bedrijfsvoering in deze hallen kan op twee plekken langs de Watermolenstraat verder getransformeerd worden: ten noorden nabij Bergstraat en rondom de monumenten en ten noordoosten daarvan aan het beekdal.



Woonzorgcentrum Thebe Elisabeth

Thebe is op dit moment grootschalig aan het renoveren. Thebe is voornemens om vanaf 2017 gefaseerd nieuwbouw te plegen. Gedachte is om aan Bergstraat te beginnen.



Van Besouw

Stappen 1, 2 en 3 vormen rond de fabrieksstraat een samenhangend ruimtelijk geheel met nadruk op cultuurhistorie. Stappen 3 en 4 worden als één samenhangend geheel ontwikkeld met nadruk op dorpse kleinschaligheid, diversiteit en relatie met het landschap.

Stap 1.

Het Fabrieksensemble aan de Kerkstraat; de ontwikkeling van de locatie Van Besouw vangt aan met de transformatie en nieuwbouw rondom de fabrieksstraat aan de zijde van de Kerkstraat. Op die manier krijgt het verhaal van de textielindustrie hier gelijk een duurzaam nieuwe toekomst. Indicatief betreft het ca. 40-45 woningen.

Stap 2.

Een tweede stap is het ontwikkelen van bebouwing aan het landschap; ten zuiden van de 'Fabriek' wordt een bijzonder wooncomplex aan het landschap gerealiseerd. Deze vormt samen met de schoorsteen de poort naar het landschap. Indicatief betreft het ca. 30-40 woningen.

Stap 3.

Ten noordoosten van de fabrieksstraat, op het gebied van Leystromen, worden grondgebonden woningen aan en achter de Kerkstraat ontwikkeld. Aan het landschap wordt een bijzonder wooncomplex met appartementen gerealiseerd. Indicatief betreft het ca. 85-90 woningen.

Stap 4.

De laatste stap voorziet in het afmaken van de structuur tussen de Kerkstraat en het beekdal. Indicatief betreft het nogmaals ca. 30-35 woningen.

Fabriek Van Besouw

Gezien de langere doorlooptijd van de (her)ontwikkeling zal gestreefd worden de sloop van de bestaande panden ook gefaseerd uit te voeren (afgestemd op de fasering). Eerst de sloop aan de westzijde voor ontwikkeling van fase 1 en 2 en daarna sloop aan de oostzijde voor ontwikkeling van fase 3 en 4. Of dit daadwerkelijk haalbaar is moet nog verder worden uitgezocht. Tijdelijk behoud van delen van de fabriek mag de ontwikkelingskansen voor overige delen van het terrein niet belemmeren (stedenbouwkundige structuur, aanpassen van de milieucontour, e.d.).

De bodemvervuiling staat deze gefaseerde sloopmogelijkheid in ieder geval niet in de weg.



4.9 MILIEU/BODEMVERVUILING

De regelgeving op het gebied van milieu is mede bepalend/richtinggevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De regelgeving stelt randvoorwaarden waarmee rekening dient te worden gehouden. De gefaseerde ontwikkeling zorgt ervoor dat gedurende een bepaalde tijd de gewenste woningbouwontwikkelingen worden gecombineerd met ter plaatse aanwezige bedrijfsmatige activiteiten.

Locatie Van Puijenbroek

Binnen de voorgenomen ontwikkeling op het fabrieksterrein van Van Puijenbroek zal in de eerste fase gestreefd worden om alleen een gedeelte van de aanwezige panden te slopen. De bedrijfsactiviteiten worden hierbij geconcentreerd op het zuidwestelijk deel van het terrein. Onderdeel van de (voorlopig) te handhaven activiteiten vormt de houtgestookte C.V.-installatie. De benodigde milieuruimte voor de (voorlopig) te handhaven bedrijfsactiviteiten wordt mede bepaald door deze installatie.

Bodemkwaliteit

Voor de locatie is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat op verschillende locaties op en rond het terrein bodemverontreinigingen aanwezig zijn of waren. Een deel van de verontreinigingen is inmiddels gesaneerd. De verontreinigingen zijn met name geconcentreerd op het gebied van de ververij, nabij de schoorsteen en ten zuiden langs de Watermolenstraat. Daarnaast is er een aantal verdachte locaties waar nog onderzoek zal moeten plaatsvinden. Bij (her)ontwikkeling van het gebied Van Puijenbroek zullen, waar nodig, de nog aanwezige vervuilde locaties gesaneerd worden. Uit dit oogpunt zullen ook enkele oude bedrijfspanden gesloopt moeten worden (zoals ververij).

Milieuhinderonderzoek tijdelijk te handhaven bedrijfsactiviteiten

Uit het beschikbare milieuonderzoek blijkt dat de te handhaven bedrijfsactiviteiten (inclusief houtgestookte CV-installatie) geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen (zorgcomplex en woningbouw). Wel is het noodzakelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek te doen naar het aspect geluid ter plaatse van de te realiseren woningen en zorgcomplex.

Wegverkeerslawaaï

De locatie is o.a. gelegen binnen de geluidszone van de Bergstraat. Een nader onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen is noodzakelijk op grond van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal eveneens inzicht moeten worden gegeven in de geluidsbelasting van de niet gezoneerde 30 km/uur-wegen. De verwachting is dat het geluid direct langs de Bergstraat de voorkeursnormen uit de Wet geluidhinder zal overschrijden. In verband hiermee dient rekening te worden gehouden met aanvullende geluid-beperkende maatregelen en/of de vaststelling van een hogere waarde.

Locatie Van Besouw

Bodemkwaliteit

Op de locatie van Van Besouw is ook een aantal verspreid liggende verontreinigingen gevonden. Het verkennend onderzoek heeft aangetoond dat de aanwezige bodemvervuiling op locatie van Van Besouw beperkt is en de voorgestelde fasering en ontwikkeling niet direct hoeft te belemmeren. Wel wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren in verband met de aanwezige VOCl-verontreiniging.

Milieuhinderonderzoek tijdelijk te handhaven bedrijfsactiviteiten

Er dient nog een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen in hoeverre de te handhaven bedrijfsactiviteiten een belemmering vormen voor de gefaseerde ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

De locatie is o.a. gelegen binnen de geluidszone van het doorgaande deel van de Kerkstraat en Beeksedijk. Een nader onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen is noodzakelijk op grond van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal eveneens inzicht moeten worden gegeven in de geluidsbelasting van de niet gezoneerde 30 km/uur-wegen (o.a. Kerkstraat tussen Beeksedijk en Bergstraat).

Algemeen

Op het moment van ontwikkeling van deelplannen en uiteindelijke oplevering van de woningen in deze gebieden zullen de ontwikkelende partijen zorgdragen dat de locatie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.



4.11 DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Duurzaamheid uit zich op vele manieren in de Zuidrand van Goirle. Een belangrijk aspect is de continuïteit van de bestaande structuren. Dat wil zeggen dat vele structuren worden gehandhaafd. Bij nieuwe elementen wordt nagedacht over de flexibiliteit en afbreekbaarheid, zodat we de volgende generatie niet met ons afval opzadelen. De 'cradle to cradle'-denkwijze kan hierbij een inspiratiebron zijn. Een ander belangrijk aspect is het landschap. Het landschap dat steeds in verandering is, zich transformeert en aanpast aan de behoeften van de mens.

Het gebied wordt ontwikkeld tot een gecombineerde woonwijk voor jong en oud, voor gezinnen en zorgbehoevenden, waarbij wonen op harmonieuze wijze wordt geïntegreerd in een groen raamwerk. En wel zodanig dat dit aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied.

Met het wonen in het groen, de zorgfunctie op een levendige locatie, de auto als te gast en het parkeren grotendeels uit straatbeeld is de basis voor een duurzame wijk gelegd; landschap, sociale cohesie, toekomstbestendigheid en woonlasten van woningen belangrijke thema's in het kader van duurzaamheid.

Van duurzaam ontwikkelen is sprake wanneer 'de Triple-P' benadering; van people, planet en profit wordt verbonden met het begrip (ruimtelijke) kwaliteit waaronder wordt verstaan; gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Dat begint door in eerste instantie bij de planvorming te focussen op vooral die thema's die enerzijds aansluiten bij de groene kenmerken van het gebied (en de omgeving) en anderzijds op de gebruikskwaliteit en toekomstwaarde van woningen. Het is daarom belangrijk om onderscheid te maken tussen duurzaamheid op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau.

In Goirle Zuid wordt ingezet op een duurzaam watersysteem: afkoppeling van regenwater, de beek meer ruimte geven met ecologische en natuurlijke oevers, infiltratiemogelijkheden en piekretentie vergroten.

Energie

Energiestromen zijn van oudsher met het gebied verbonden. In de zomermaanden zorgde de windmolen aan de Molenstraat voor energie, en in wintermaanden de oude watermolen die het water uit het waterbergingsgebied haalde. Duurzame energieopwekking gebeurt via de Biomassacentrale in het oude pand van Van Puijenbroek. Deze wordt gevoed met materiaal uit het landgoed aan de overzijde van de beek.

Water

Om wateroverlast te voorkomen wordt het water langer 'vastgehouden'. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de volgende volgorde voor afstromend regenwater gehanteerd: vasthouden-bergen-afvoeren.

Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daarnaast wordt extra waterberging in het beekprofiel en in de nieuwe retentiegebieden mogelijk gemaakt.

Groene woonomgeving

Het groen draagt bij aan het leefklimaat; de luchtzuiverende en verkoelende werking van groen is bekend. De groene inrichting vormt ook een belangrijke extra waterretentie in het gebied: regenval wordt opgevangen en vastgehouden in de groene gebieden. Met de nieuwe natuurlijke inrichting van de beek worden de natuurwaarden en de biodiversiteit in het gebied vergroot.



Sociale duurzaamheid

Met de ontwikkeling van de diverse woonmilieus, clusters en buurten wordt niet alleen een gevarieerd profiel meegegeven aan het gebied, maar wordt de sociale samenhang (clusters rondom bestaande fabrieken, unieke woonmilieus aan het landschap of in het park, woonhoven aan de linten, etc.) daarbinnen gecreëerd. Daarnaast zal met de ontwikkeling van het gebied ook worden ingespeeld op de behoefte aan ontmoeting, veiligheid en zorg (aan huis).

Flexibiliteit

Gebiedsontwikkeling is een proces van meerdere jaren, waarbij flexibiliteit voor aanpassing aan demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen noodzakelijk is. Dit betekent dat er ruimte moet zijn om wijzigingen van functies en programma op te kunnen vangen. Deze flexibiliteit kan worden geborgd, deels door een stevig stedenbouwkundig kader (raamwerk) en deels door bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden voldoende marktconform en op bestaande vragen te anticiperen.

Gebruik duurzame materialen

Het materiaalgebruik in het gebied bepaalt voor een groot deel de sfeer en uitstraling van het gebied. Door het gebruik van duurzame materialen wordt de attractiviteit van het gebied verhoogd en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de toekomstvastheid en beperking van de negatieve effecten van projecten op de natuur en de omgeving. Voor het materiaalgebruik in de Zuidrand gelden de volgende principes:

- Kiezen voor hernieuwde en natuurlijke grondstoffen.
- Kiezen voor producten met een positief effect op het binnenmilieu en voorkom het gebruik van materialen met negatieve effecten als emissies en schadelijke stoffen.

- Kiezen voor producten die hun natuurlijke omgeving niet verstoren, dus analyseer vooraf mogelijke effecten op people, planet en prosperity.
- Kiezen voor producten die geen verontreiniging achterlaten in water, lucht en bodem en die geen hinder veroorzaken op het gebied van geluid en licht tijdens productie, verwerking en gebruik.



4.11 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Na de goedkeuring van de visie voor de herontwikkeling van de Zuidrand van Goirle door B&W kan het communicatietraject met de buurt en belanghebbenden opgestart worden. In gezamenlijk overleg met de gemeente zal een plan worden opgesteld voor informatie van de burgers. Dit kan met een eenvoudige website en/of een inloop-informatieavond. In tussentijd worden de aanvullende onderzoeken ten aanzien van waterberging, compensatiegebieden voor EHS en de bestaande natuurwaarden verder in beeld gebracht.

De geleverde input van de externe partijen/klankbordgroep (B-team, Brabants Landschap, Stichting Steengoed, Stichting Monumentenhuis Brabant, Waterschap en Provincie) en de resultaten van de bovengenoemde onderzoeken zullen afgewogen en indien mogelijk meegenomen worden, waarna de visie indien nodig verder verfijnd en aangepast zal worden.

Met het vaststellen van de gewenste ontwikkelingsrichting door de raad en het uitwerken van deze richting tot een solide visie voor de Zuidrand, wordt een eerste stap gezet in de toekomstige transformatie van dit gebied. Deze transformatie zal stapsgewijs gaan plaatsvinden waarbij de visie Zuidrand leidraad en inspiratie/aanjager moet gaan vormen voor de verschillende (deel)ontwikkelingen.



4.12 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Een aspect dat uiteraard een prominente rol zal spelen bij het geven van een impuls aan de ontwikkeling van de Zuidrand is de financieel-economische uitvoerbaarheid van voorgestelde ontwikkelingen en ingrepen. Ingrepen zoals bijvoorbeeld het slopen van de bestaande fabrieken, saneren van vervuilde terreinen, renoveren en opknappen van te behouden onderdelen, het inrichten en verleggen van de beekoevers, het realiseren van ecologische landschappen en compensatiegebieden voor EHS en de waterberging, het opknappen van de tuin van Huize Anna, het inrichten van de groene vingers, wadi's en poelen vragen een investering op eigen gronden en genereren op de korte termijn geen directe opbrengsten. Het zijn investeringen in de kwaliteit en toekomstwaarde van de Zuidrand en het dorp Goirle als geheel, welke zich mogelijk pas later zullen uiten in een waardevermeerdering van woningen en de woonomgeving.

Het programma zoals geschetst in paragraaf 4.4 geeft indicatie van wat nodig is voor een haalbare herontwikkeling van het gebied en om handen en voeten te kunnen geven aan beschreven ambities.

Bij deelontwikkelingen die de eigendomsgrenzen van de ontwikkelende partijen (eigen gronden) overstijgen (waterberging, realisatie van EHS, inrichten van de beekoevers, etc.) zal gezocht moeten worden naar samenwerking met andere partijen. In de uitwerking zal dit verder verfijnd en verscherpt worden.



eigendommenkaart

	Leystromen
	Van Puyenbroek landbouw
	VP Exploitatie
	VP Grondexploitatie
	Nederlandse Bouw UnieProjectontwikkeling
	Stichting De Runne
	Gemeente Goirle
	Waterschap De Dommel
	Provincie Noord-Brabant
	Stichting NoordbrabantsLandschap



B

BIJLAGEN

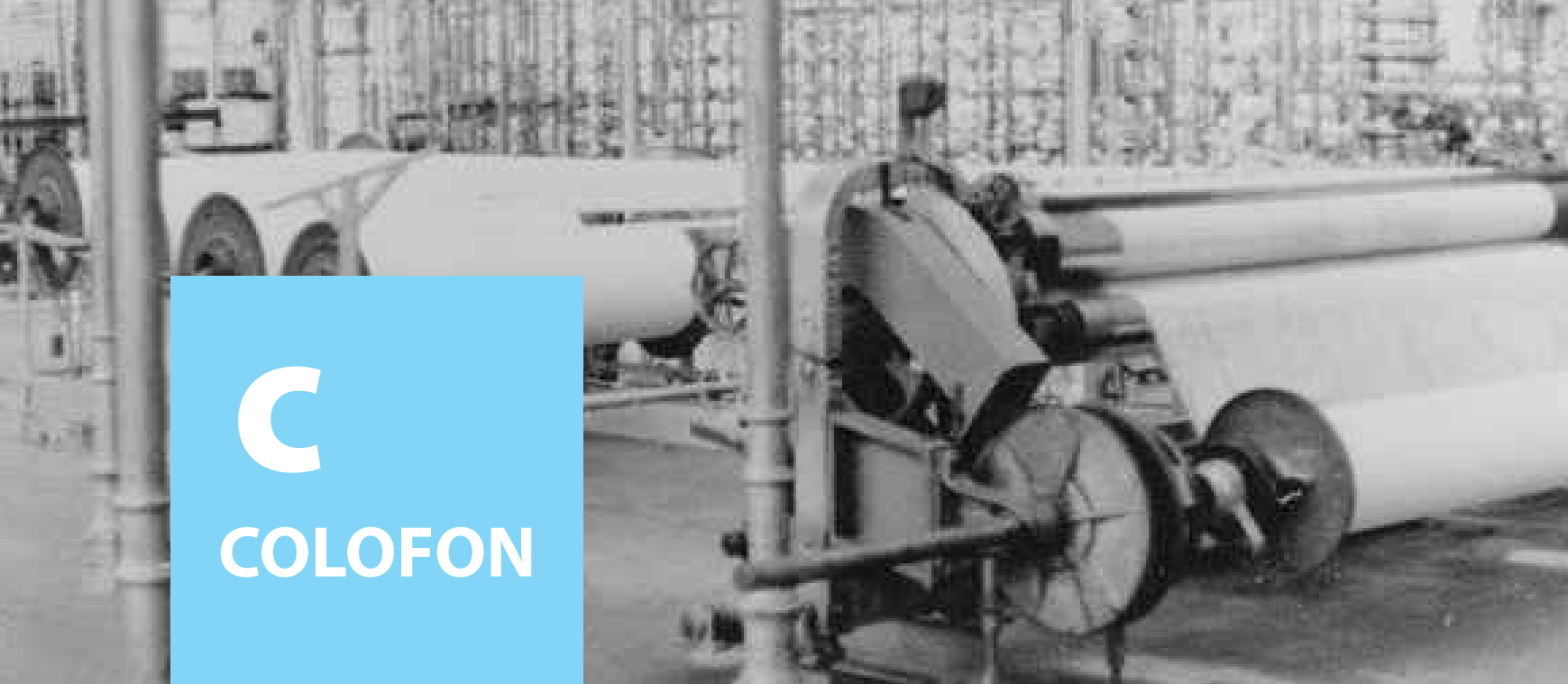
LIJST UITGANGSPUNTEN EN AANVULLENDE ONDERZOEKEN

1. Randvoorwaarden en uitgangspunten Visie Zuidrand, Gemeente Goirle, maart 2013
2. Notitie prioritering woningbouwlocaties 2016-2021, Gemeente Goirle, stand van zaken februari 2014
3. Cultuurhistorische onderzoek Plangebied Zuidrand Goirle, BAAC, maart 2015
4. Bouwhistorische verkenning locatie Van Puijenbroek Goirle, BAAC, 20 mei 2015
5. Bouwhistorische verkenning locatie Van Besouw Goirle, BAAC, 20 mei 2015
6. Quicksan landschap-ecologie-water Zuidrand Goirle, AnteaGroup-Kok, 18 juli 2014
7. Verkennend boomonderzoek_Havep terrein (Tuin Huize Anna), Goirle, Boomadviesbureau De Groot, maart 2015
8. Memo Plan van aanpak: detaillering watersysteem Goirle Zuid: stap 1, AnteaGroup, 19 mei 2015
9. Historisch onderzoek Bergstraat 50 ong. te Goirle, AnteaGroup, december 2014
10. Memo Oriënterend bodemonderzoek Van Besouw BV te Goirle, Wematech Bodem adviseurs, 20 mei 2015
11. Milieuhinderonderzoek houtgestookte C.V.-installatie, AnteaGroup, 21 maart 2014
12. Aanvulling milieuhinderonderzoek bedrijf HaVeP te opzichte van voorgenomen ontwikkeling, AnteaGroup, 10 april 2014
13. Asbestinventarisatie conform SC-540, Van Besouw terrein, gelegen aan Kerkstraat 53 te Goirle, Geofox Lexmond, 28 december 2009
14. Ontwikkeling zuidrand Goirle, Werkdocument: Detaillering watersysteem, AnteaGroup, 18 augustus 2015

Bovengenoemde documenten worden digitaal aangeleverd

Relevante beleidskaders ruimtelijke ordening Gemeente Goirle

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) Rijk
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Provincie
- Verordening ruimte 2012 Provincie
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie
- Structuurvisie Goirle
- Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels
- Visie detailhandel en horeca
- Bedrijventerreinenvisie Tijvoort
- Nota grondbeleid
- Verkeers- en vervoersplan Goirle
- Wegenbeleidsplan Gemeente Goirle
- Nota buitengebied in beweging
- Groenstructuurplan
- Beleidsvisie Externe Veiligheid
- Klimaatbeleid
- Inspraakverordening
- Monumentenverordening
- Politie Keurmerk Veilig Wonen



C

COLOFON

Projectteam Goirle Zuid

Opdrachtgevers

Pascal Bonet	Leystromen
Jan Voesenek	NBU PO IV
Jan-Kees Fait	NBU PO IV
Peter Savelberg	PS Vastgoed/VP Exploitatie bv
Ine van Valen	Thebe
Elsebeth de Landmeter	Thebe

KuiperCompagnons

Martijn Niehof	projectleider
Marina Propadalo	stedenbouwkundig ontwerper
Marjan van Capelle	ontwerper landschap en publiek domein

Antea/Kok

Mariëlle Kok	Kruit Kok Landschapsarchitecten
Renier Koenraad	Adviseur Water - Antea
Eric Matla	Adviseur water - Antea

BAAC

Geert Oldenmenger	bouwhistoricus
-------------------	----------------

Gemeente Goirle

Frans Beurskens	projectleider
Sylvia Torremans	stedenbouwkundige

Externe partijen

Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant, Brabants landschap, Gemeentelijke monumentencommissie, Biodiversiteit-Team Goirle, Stichting Steengoed

12 oktober 2015

Referentie nr. KuiperCompagnons 760.314.00

