

## MOTIVATIEDOCUMENT BESTEMMINGSPLAN 'DE PLOEG 2016'

Datum : 24 oktober 2016

Betreft : Motivatiedocument ten behoeve van bestemmingsplan 'De Ploeg 2016'

Project : P154087

---

### 1. Inleiding

In onderstaande is een motivatiedocument uitgewerkt als bedoeld in artikel 24 van de provinciale Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant ten behoeve van bestemmingsplan 'De Ploeg 2016'.

Het motivatiedocument is als separate bijlage gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan 'De Ploeg 2016' en maakt als zodanig integraal onderdeel uit van dit plan. Het opstellen van een motivatiedocument is een vereiste wanneer de planologische onderlegger van een bestemmingsplan (mede) wordt gevormd door voornoemd artikel uit de provinciale Verordening Ruimte 2014.

In onderstaande wordt eerst de inhoud van het bestemmingsplan beschreven om vervolgens in te gaan op de elementen die in het motivatiedocument aan de orde moeten komen overeenkomstig het bepaalde in de toelichting van de Verordening Ruimte 2014.

Het motivatiedocument is in coproductie tot stand gekomen. De volgende partijen hebben inbreng in dit document gehad:

- ir P. (Peter) Verhoeff, Landschapsarchitect bnt en Groen erfgoed specialist bij Stichting In Arcadië;
- R. (Rob) Meurders, Architect en hoofd ontwerpteam bij Diederendirrix architecten;
- Mr. M.A. (Maarten) Koopman, projectleider en jurist bij Pouderoyen Compagnons;
- ing. B.H.J. (Bart) van Gestel projectmanager bij Franken Projectmanagement.
- Mw. A. Scholma, Buro Mien Ruys

#### *Inhoud bestemmingsplan 'De Ploeg 2016'*

Het bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van weverij De Ploeg en omgeving aan de Riethovensedijk 20 te Bergeijk mogelijk te maken.

De Ploeg, hét industriële erfgoedicoon van Noord-Brabant, heeft de status van rijksmonument en is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-

Brabant opgenomen als complex van cultuurhistorisch belang.

Het fabrieksterrein omvat zowel het gebouwencomplex van de voormalige weverij De Ploeg naar ontwerp van Gerrit Rietveld, als een bijbehorende fabriekstuin van Mien Ruys, die samen een onlosmakelijke eenheid vormen. Beiden hebben zij de status van Rijksmonument. Met de voorgenomen herontwikkeling krijgen de monumentale fabriekspanden, na jaren van leegstand, een nieuwe bestemming. Er wordt gestreefd naar een integraal plan waarin het behoud van het monumentale en beeldbepalende karakter van de fabriek en het terrein het uitgangspunt is.

De bestaande bebouwing van de fabriek wordt aangewend voor een nieuwe bedrijfsfunctie (ten behoeve van Bruns BV: fabrikant van inrichtingen en modellen voor musea) en het terrein en de fabriekstuin worden in ere hersteld. Om het hergebruik van de bestaande panden voor de nieuwe bedrijfsfunctie mogelijk te maken is renovatie en grootschalig onderhoud van de panden noodzakelijk (onder meer verwijdering van asbest) en zullen de panden intern gedeeltelijk worden heringericht en verbouwd (met inachtneming van de te behouden monumentale elementen).

Ten behoeve van de exploitatie en financiering van het duurzaam hergebruik en de instandhouding van het industriële complex wordt tevens voorzien in de realisering van 5 vrijstaande woningen op het terrein van de Ploeg. Deze woningen zijn voorzien binnen de eigendomsgrenzen van het complex op een onbebouwd perceel ten westen van het monumentale fabriekspand.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een planologische regeling voor het gildeterrein aan de Riethovensedijk 15 alsmede een evenemententerrein ter plaatse van het Ploegpark.

*Leeswijzer:*

In onderstaande wordt per hoofdstuk een element beschreven die volgens de toelichting van de provinciale verordening ruimte in het document dient te worden uitgewerkt. De **rode ondertitel** betreft hierbij de letterlijke omschrijving als opgenomen in betreffende toelichting.

## 2. Noodzaak tot herbestemming onder toepassing van artikel 24 Verordening Ruimte

*(Een onderbouwing waarom gebruikt wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak))*

### ***Algemene noodzaak herbestemming geduid:***

Het industrieel rijksmonumentaal complex De Ploeg aan de Riethovensedijk 20 te Bergeijk omvat zowel het gebouwencomplex van de voormalige weverij De Ploeg naar ontwerp van Gerrit Rietveld als een bijbehorende fabriekstuin van Mien Ruys, die samen een onlosmakelijke eenheid vormen en beiden de status van Rijksmonument hebben.

De Ploeg, hét industriële erfgoedicoon van Noord-Brabant, is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (tevens vertaald in de Verordening Ruimte 2014) voor zowel de fabriek als de omgeving van voormalige weverij aangemerkt als Complex van cultuurhistorisch belang. De Ploeg vormt hierbij één van de prominente industriële complexen die zijn opgenomen in het provinciale programma 'De Erfgoedfabriek'.



*Afbeelding: luchtfoto van De Ploeg e.o.*

Het cultuurhistorische waardevolle complex wordt sinds 2007 niet meer gebruikt voor een weverij. Sinds de beëindiging van de weverijactiviteiten staat het gebouwencomplex leeg en is deze als gevolg van achterstallig onderhoud in verval geraakt. Ten behoeve van het behoud van het monumentale en beeldbepalende karakter van het industrieel erfgoed is nadien meerdere malen vergeefs gepoogd om tot een passende herinvulling van het complex te komen. Een herinvulling met een nieuwe weverij is hierbij in ieder geval niet reëel gebleken. Gelet op de onderliggende geldende bestemming, die enkel een weverij binnen het bedrijfscomplex ter plaatse mogelijk maakt, is in dat verband een herbestemming noodzakelijk gebleken.

Voor wat betreft een passende herinvulling is inmiddels de perfecte match gevonden in de nieuwe gebruiker van het industrieel complex. Bruns B.V. begonnen als specialist in maquettebouw is Bruns de laatste decennia onder leiding van algemeen directeur Jan Burgmans uitgegroeid tot een sterk familiebedrijf met een toonaangevende positie in Nederland en België. Mondiaal behoort het bedrijf tot de top vijf van tentoonstelling ontwikkelaars en producenten. Door vestiging in Rijksmonument De Ploeg benadrukt Bruns haar internationale status als technisch creatieve smaakmaker en plaatst het zich in het centrum van de design- en museumwereld.

Aan de herontwikkeling van De Ploeg ligt een vierpartijen overeenkomst tussen Bruns, Woningcorporatie Wooninc. uit Eindhoven, gemeente Bergeijk en Provincie Noord-Brabant ten grondslag. Door de overname wordt de functie als fabriek weer in ere hersteld. Waar jarenlang de befaamde Ploegstoffen werden geproduceerd, worden straks tentoonstellingen en hightech exhibits voor musea, science centra en informatie- en bezoekerscentra ontwikkeld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet onder meer in deze herbestemming. Gelet op het feit dat voor de exploitatie en financiering van het duurzaam hergebruik en de instandhouding van het industriële complex veel financiële middelen benodigd zijn, is het noodzakelijk gebleken met de herbestemming van het complex tevens te voorzien in de bestemming van 5 vrijstaande woningen op het terrein van de Ploeg.

Deze woningen zijn voorzien binnen de eigendomsgrenzen van het complex op een onbebouwd perceel, volgens onderstaand principe van een boskamer (welk principe nader is uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan), ten westen van het monumentale fabriekspand.



### ***Herbestemming in de context van artikel 24 Verordening Ruimte:***

Vanuit de aanwijzing van De Ploeg en omgeving als complex van cultuurhistorische waarde is het bepaalde in artikel 24 van de Verordening Ruimte van toepassing, dat als volgt luidt:

*‘Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang*

- 1. In afwijking van hoofdstuk 3 ‘Structuren’ neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘Complex van cultuurhistorisch belang’ de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.*
- 2. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 
  - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;*
  - b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.**
- 3. Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.’*

### ***De beoogde ruimtelijke ontwikkeling levert een bijdrage aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex:***

In lijn met het bepaalde in artikel 24 van de Verordening Ruimte zal voor de realisatie van het plan, waarmee sprake is van een passende herinvulling van het Ploegcomplex gecombineerd met het herstel en behoud van de onderkende cultuurhistorische kwaliteiten, worden voorzien in de realisatie van 5 vrijstaande woningen. Zoals eerder aangehaald en in hoofdstuk 8 beschreven, dragen de woningen vanuit de opbrengsten bij aan het rondmaken van de businesscase zodat het Ploeggebouw en het Ploegpark in ere hersteld kunnen worden.

Vanuit het oogpunt van het behoud of het herstel van de cultuurhistorisch complex is hierbij zorgvuldig de planopzet bepaald. Uitgangspunt is dat de woningen worden gesitueerd op

een locatie die geen afbreuk doet aan de ensemblewaarde van de rijksmonumentale onderdelen van het cultuurhistorisch waardevolle complex. Daarnaast is bezien op welke wijze de realisatie van de woningen door middel van uitwerking van kaders voor de beeldkwaliteit bijdraagt aan het behoud en herstel van het complex vanuit ruimtelijke opzicht.

#### Positionering woningen:

Voor de positionering van de woningen is met name gekeken naar de (cultuurhistorische) waardestellingen van de gronden behorend bij het ploegcomplex. Het primaire doel is immers om het waardevolle historische ensemble van fabrieksgebouw met tuininrichting aan de voorzijde te behouden en te herstellen. In eerste instantie is gezocht naar een dusdanige situering en expressie van de woningen, dat deze een verrijking vormen van het cultuurhistorische ruimtelijk ensemble dat park en fabriek vormen. Geconstateerd is echter dat dit door de aard en omvang van de ingreep een te grote toevoeging vormt aan dit ensemble dat bovendien 'het verhaal' van de ruimtereeks door het park naar de fabriek niet kan ondersteunen.

In dit verband is gekeken of de woningen oostelijk danwel westelijk van het park en de fabriek gerealiseerd zouden kunnen worden. Door Buro Mien Ruys is (zoals verbeeld op navolgende afbeeldingen) conform de richtlijnen tuinhistorisch onderzoek de waardestelling van de gronden behorend bij het ploegcomplex in beeld gebracht. Deze waardestelling geldt als onderlegger voor het historisch onderzoek en waardestelling van het Ploegpark door Stichting In Arcadië in samenwerking met Buro Mien Ruys d.d. juli 2016. Laatstgenoemde waardestelling is als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat de gronden (op onderstaande afbeelding geel gearceerd) aan de westelijke en oostelijke zijde van het park van indifferente monumentwaarde zijn. Bezien is welke gronden hierbij de meest bijdragende locatie zouden opleveren voor behoud en herstel en tevens op grond van argumenten vanuit de ruimtelijk functionele invulling in aanmerking zouden kunnen komen.

De gronden van indifferente monumentwaarde aan de oostelijke zijde zijn hierbij na analyse niet geschikt gebleken. Afgezien van de beoogde bedrijfsmatige invulling van een gedeelte van deze gronden ten behoeve van de bedrijfsvoering door Bruns (hieronder begrepen de opslag van te bewerken materialen), zou bij de realisatie aan de oostzijde (zuidelijk van de bedrijfsmatige invulling) het noodzakelijk zijn om deze woningen met een volwaardige ontsluiting toegankelijk te maken vanaf de Riethovensedijk. Dit zou ergens in het park leiden tot een doorsnijding die haaks staat op de ruimtereeks van het park. Hiermee zou het verhaal van de ruimtereeks en de beleving van de arbeider die van en naar de fabriek gaat, onevenredig zwaar worden aangetast. Een dergelijke doorsnijding, en daarmee dus ook de woningbouw aan de oostzijde van het park, is in dat verband ruimtelijk en cultuurhistorisch niet gewenst.

Westelijk van het industriegebouw is eveneens een zone met indifferente monumentenwaarde aangewezen (waarover in onderstaande meer). Hier zijn woningen in een groene setting mogelijk die familie van elkaar zijn en worden ontsloten door een gezamenlijk woonstraatje vanuit de Riethovensedijk. Dit cluster ligt nabij de weg waardoor de ontsluiting eenvoudig en direct kan zijn en waardoor de woonlocatie vanaf de weg beperkt zichtbaar gemaakt kan worden, zonder dat de Riethovensedijk een zwaardere stedenbouwkundige drager wordt dan dat deze nu is. Tevens neemt de woonlocatie hiermee stedenbouwkundig een ondergeschikte positie in ten opzichte van de fabriek, die het hoofdmoment vormt in het historisch waardevolle ensemble. Een en ander betekent overigens niet dat de woningen 'weggestopt' hoeven te worden in de boskamer. Met name aan de zijde van de Riethovensedijk kan openheid worden betracht vanuit de boskamer in de richting van de fabriek teneinde de relatie tussen de woningen en fabriek in ruimtelijk opzicht te leggen.

In het historisch onderzoek en waardestelling door Stichting in Arcadië in samenwerking met Buro Mien Ruys d.d. juli 2016 is de waardering van de gronden van de boskamer als van indifferente waarde herhaald met een nadere duiding.



Weergaven waarden.

Op de plattegrond (afb. 31) is de waardestelling weergegeven conform de richtlijnen tuin historisch onderzoek 2012.

Blauw: hoge monumentale waarde, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het park.

Groen: positieve monumentwaarde, deze zijn van belang voor de structuur en/of betekenis van het park.

Geel: indifferente monumentwaarde, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het park.

Vooraf het intact houden van de geometrische aanleg aan de voorzijde van het fabrieksgebouw en de wandel-/fietsroute vanaf de bloemenklok naar de hoofdentree van de fabriek zijn van groot belang. Herstel van de repeteerborders en restauratie van het geschoren liguster patroon bij de expeditie deuren wordt aanbevolen.

*Uitsnede afbeeldingen waardestelling fabrieksterrein door Mien Ruys (tevens onderlegger voor Ploegpark te Bergeijk, historisch onderzoek en waardestelling; Stichting In Arcadië i.s.m. Buro Mien Ruys, juli 2016)*

Ten aanzien van de Boskamer kunnen volgens laatstgenoemd onderzoek (als bedoeld in paragraaf 4.3.4.2 en verder) vanuit de analyse en interpretatie de volgende bevindingen worden opgetekend:

*'Het deelgebied Boskamer bestaat grotendeels uit een ouder cultuurlandschap dat gespaard is door Ruys in haar oorspronkelijk ontwerp en tot op heden gaaf bewaard is gebleven.*

- *Alle opstallen zijn gesloopt waarbij de plaats van het Glazen Paleis als een open plek nog herkenbaar is, in tegenstelling tot de locatie van de voormalige tuinmanswoning. Er is geen samenhang tussen de aanleg en de (verdwenen) gebouwen.*
- *Van de oorspronkelijke door Ruys ontworpen onderdelen resteren alleen nog enkele restanten van de moestuin in beplanting (enkele coniferen en een doorgeschoten beukenhaag) en restanten van de plantenkas. Van het later ingepaste Glazen Paleis met zijn omgeving resteren alleen nog de parkeervakken naar ontwerp van Mien Ruys.*
- *In feite zijn alleen de parkeervakken met biels als keermuur om het hoogteverschil op te vangen tuinhistorisch relevant. Zij vormen een duidelijk herkenbaar en stijlvast onderdeel van het oeuvre van Mien Ruys.'*

Als conclusie kan in dit verband gelden dat de contextuele tuinhistorische waarde van het deelgebied Boskamer als onderdeel van het ensemble positief is. De interne tuinhistorische waardestelling van de Boskamer is echter indifferent met uitzondering van de parkeerplaats met keermuur die een positieve tuinhistorische waarde heeft.

In voorliggend plan is ervoor gekozen om het gebied wat aangemerkt is als van indifferente waarde en niet in gebruik is voor de bedrijfsmatige invulling (ofwel het deelgebied Boskamer) in aanmerking te nemen voor de realisatie van 5 vrijstaande woningen. Een en ander met behoud van de structuur van de parkeervakken die een onderdeel vormen van het oeuvre van Mien Ruys. Zowel vanuit het oogpunt van de cultuurhistorische waardestellingen als vanuit het oogpunt van de beoogde functionele invulling is hiermee sprake van een logische en bijdragende locatie (waarover meer in het kader van de beschrijving van na te streven beeldkwaliteit) waarin tot realisatie van de woningen kan worden gekomen.

### Beeldkwaliteit:

Voor de inbedding van de woningen is het principe van een boskamer nader uitgewerkt (waarvoor wordt verwezen naar het bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitplan boskamer de ploeg, welke hiermee tevens onderdeel vormt van dit motivatiedocument).

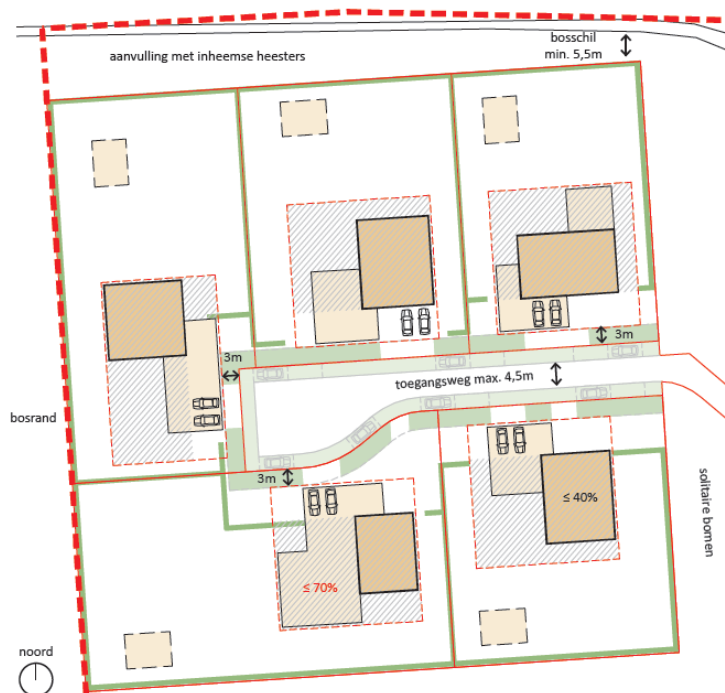
In het beeldkwaliteitplan zijn op hoofdlijnen navolgende uitgangspunten geformuleerd, die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de woningen op het terrein:

- Openheid van de boskamer naar de fabriek.
- Groene setting van de woningen, waarbij de woningen familie van elkaar zijn.
- Kwalitatieve kaders voor uitwerking van de woningen, zoals volumeopbouw (geleding), kleur- en materiaalgebruik, oriëntatie, entreemotieven, relatie met de tuin, erfafscheidingen en bijgebouwen.
- Openbare ruimte en gezamenlijk woonstraatje.

De in het beeldkwaliteitplan opgenomen ruimtelijk relevante kaders hebben hun doorvertaling gekregen naar het bestemmingsplan. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan gelden als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee zijn waarborgen gerealiseerd voor de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde behoud en herstel van het industriecomplex.

### Proefverkaveling & volumeopbouw

situatie schaal 1:500 (A3)



Voor positionering van verschillende bouwvolumes op de kavel zijn enkele spelregels opgesteld:

- alle bebouwing wordt voorzien van een plat dak, danwel een licht schuin dak met een maximale helling van 15 graden.
- maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan (hoogte max. 7m.), binnen het aangegeven zoekgebied.
- alle woningen kennen een ruimtelijke opbouw van geschakelde elementaire vormen.
- de rooilijn ligt 3 meter van de perceelsgrens.
- bijgebouwen (cf. WABO) dienen ruim los geplaatst te worden t.o.v. de hoofdbebouwing.

Wat betreft de groene inrichting:

- alleen beukenhagen zijn toegestaan als erfafscheiding (max. 2,2m hoog), alleen achter de rooilijn.
- de toegangsweg (max. 4,5m breed) wordt geflankeerd door een strook grasstegels (o.g.) ten behoeve van bezoekersparkeren.

- plangrens Bestemmingsplan De Ploeg
- perceelsgrens
- - - maximale bouwgrens
- max. 70% bebouwd oppervlak
- éénlaagse bebouwing
- tweelaagse bebouwing
- vrijstaand bijgebouw (éénlaags)
- zoekgebied tweelaagse bebouwing
- max. 40% bebouwd tweelaags oppervlak
- parkeerstrook bezoekers (mandelig terrein)
- beukenhaag

*De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied:*

In onderstaande wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid dat voor het onderhavige gebied wordt gevoerd. De ontwikkeling is passend binnen het rijks- en provinciale beleid, waarvoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

**Structuurvisie Bergeijk**

Op 3 juni 2010 is de Structuurvisie Bergeijk 'Leven en beleven tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2004. In de nieuwe structuurvisie is het recente lokaal, regionaal en nationaal beleid vertaald en zijn plannen uit de tussenliggende periode opgenomen. Daarnaast is de structuurvisie geconcretiseerd in de vorm van een projectenplan.

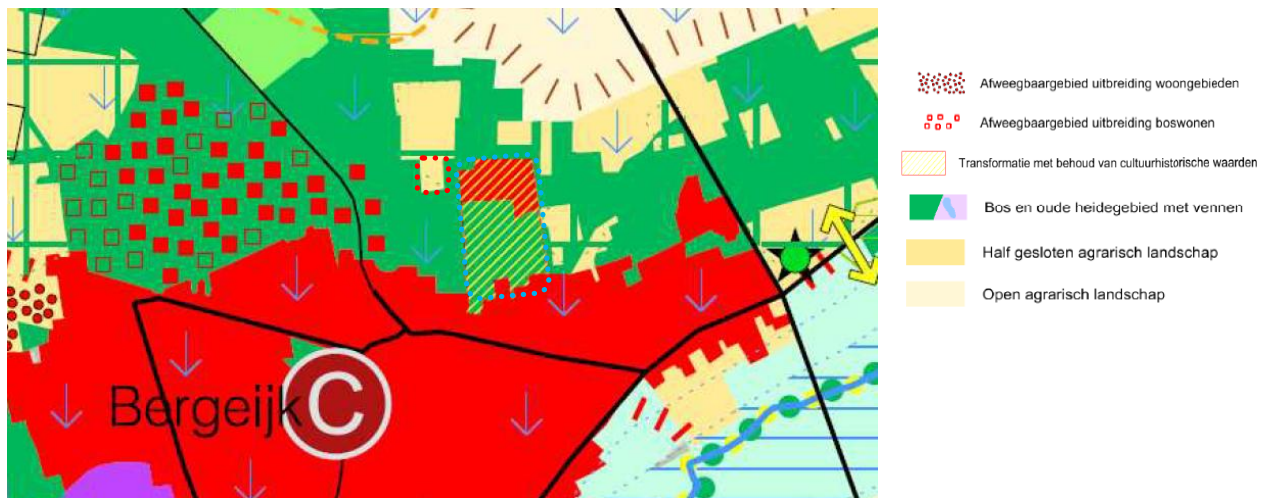
De Structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A betreft het Ruimtelijk Casco, waarin de toekomstvisie voor de gemeente Bergeijk is opgenomen. Deze visie formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete plannen en projecten. In het projectenplan (deel B) is het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn benoemd. Daarnaast is aangegeven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en op welke wijze dat zal gebeuren. Het projectenplan wordt periodiek geactualiseerd.

Ruimtelijk Casco

Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting, waarbij de toelichting beschouwd kan worden als een uitgeschreven legenda. Op basis van een integrale analyse op basis van de 'lagenbenadering' zijn in het Ruimtelijk Casco ruimtelijke keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bergeijk.

De gemeente Bergeijk beschrijft in haar structuurvisie in algemene zin in de toekomst een gemeente te willen zijn, waarbij het accent blijft liggen op wonen en buitengebied. Dit betekent onder meer dat de groene, rustige karakteristiek van het gebied voor de ambiance van het wonen wordt gekoesterd.

De koers voor de functie wonen draait om verdere ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. Inbreiding wordt nagestreefd indien daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Centraal staat de realisatie van het eigen woningbouwprogramma. Buiten de kern is oprichting van woningen in beginsel uitsluitend toegestaan binnen een aangewezen zoeklocatie, bebouwingslint of -concentratie.



*Uitsnede ruimtelijk casco met situering plangebied Ploeggebouw en Ploegpark (blauw gemarkeerd) en woningbouwlocatie (rood gemarkeerd)*

De voorgenomen woningbouwlocatie is gelegen binnen een half open agrarisch landschap en maakt geen onderdeel uit van een zoeklocatie voor verstedelijking danwel bebouwingslint of - cluster.

Het Ploeggebouw en Ploegpark zijn op het kaartbeeld behorend bij de structuurvisie echter aangeduid als een transformatiegebied met behoud van cultuurhistorische waarden. Hier worden kansen gezien om het gebied een flinke impuls te geven. Het Ploeggebouw, dat sinds 2007 leegstaat, vraagt om een nieuwe invulling. Transformatie dient gepaard te gaan met behoud van cultuurhistorische waarden.

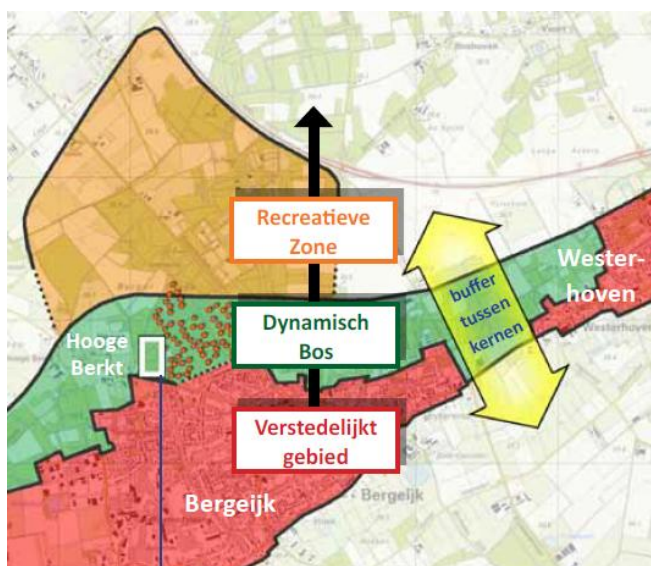
In de directe omgeving van het plangebied, ten noorden van de kern Bergeijk is sprake van het woonmilieu 'boswonen'. Binnen dit woonmilieu zijn woningen gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. Het woonbos heeft door de vele bomen een zeer groene uitstraling en heeft een geheel eigen, uniek karakter dat afwijkt van de overige woongebieden in Bergeijk. De groene uitstraling van het woonbos wordt gewaardeerd. Behoud van eigenheid en het versterken van de identiteit hiervan vormen speerpunten voor het toekomstige ruimtelijk beleid.

In aansluiting op het bestaande woonbos zijn met name mogelijkheden om ten westen hiervan een soortgelijk woonmilieu te creëren in de vorm van een nieuw woonbos. Daarnaast is het overweegbaar het bestaande woonbos in het noorden van de kern Bergeijk op bepaalde strategische plekken te verdichten. De huidige structuur van het woonbos wordt gekenmerkt door ontsluitingen die zich vertakken en doodlopen in woonstraatlussen waaraan de woonpercelen in het bos liggen. Deze manier van ontsluiten resulteert in een bosmaat tussen de woningen die sterk varieert. Dit is een kenmerkende kwaliteit van het woonbos. Bij de afweging om nieuwe bouw mogelijkheden in het bestaande woonbos te creëren dient te worden aangesloten op dit ontsluitingstype.

Naar aanleiding van diverse verzoeken voor nieuwe woningen in het woonbos is in februari 2012 een stedenbouwkundige visie opgesteld 'Inbreiding woonbos Bergeijk'. Hierin is nader ingegaan op de inbreidingsmogelijkheden van het woonbos ten noorden van de kern Bergeijk. Uitgangspunt is dat de karakteristiek van het woonbos behouden blijft en nieuwe percelen passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Vanuit de landschappelijke opbouw en het daarop volgend verstedelijkingspatroon is de ruimtelijke structuur van Bergeijk onder te verdelen in een drietal schillen, te weten: het (bestaand) verstedelijkt gebied, het dynamisch bos en de recreatieve zone. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogeheten 'Dynamisch Bos'.

Deze zone heeft een hoge dynamiek. In deze langgerekte boszone zijn van oudsher veel stedelijke functies gesitueerd. Daarnaast is de boszone een recreatief uitloophet voor de kern op zeer korte afstand.



*Uitsnede landschappelijke opbouw Bergeijk (Bron: stedenbouwkundige visie, inbreiding woonbos Bergeijk, Croonen Adviseurs)*

Het woningcluster is nader uitgewerkt volgens het 'boskamer'-principe, dat ook in verschillende vormen westelijk van de planlocatie veelvuldig is toegepast. De collage Woonbos, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, toont de wijze waarop dit stedenbouwkundig concept van wonen in het bos met een grotendeels naar binnen gekeerde opzet is uitgewerkt.

#### Projectenplan

Het projectenplan bevat een programmatische keuze voor diverse thema's. Daarnaast is aangegeven waar het programma gerealiseerd wordt en hoe het uitvoeringstraject (koppeling tussen grondbeleid en ruimtelijke ontwikkeling en inzet van Wro instrumenten) eruit ziet. Tenslotte is een projectenoverzicht opgenomen met projecten en maatregelen die de gemeente ter uitvoering van het structuurvisiebeleid wil oppakken. Op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2008-2019) en het aantal

gerealiseerde woningen in de periode 2002-2009 is de woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald, inclusief een verdeling naar kern.

Voor de totale gemeente is een woningbehoefte van 611 woningen becijferd. Het gros van deze woningen (335) wordt gerealiseerd in Bergeijk (inclusief 't Loo en Weebosch). Op het gebied van bedrijvigheid geldt dat de bestaande bedrijventerreinen momenteel vrijwel geheel zijn uitgegeven. De doorstroming van bedrijven op de bestaande terreinen is minimaal, aangezien geen nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Door creatief om te gaan met de bestaande ruimte kan enige ruimtewinst worden behaald.

### ***Regionaal woningbouwprogramma***

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost, waaronder Bergeijk valt, heeft met betrekking tot het woningbouwprogramma een prognose gegeven voor de periode 2013 t/m 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen.

### ***Gemeentelijk woningbouwprogramma***

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project). De meest recente capaciteitsmonitor dateert van 1 januari 2013. De 'harde' plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2022 bestaat uit 473 woningen en ligt dus ruim onder de regionale prognose van 619 woningen. Dit betekent dat, verspreid over deze periode, 146 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. Een verdere toename van woningen in het centrum van Bergeijk is niet opgenomen in het regionaal of gemeentelijk woningbouwprogramma.

### ***Conclusies:***

Het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als transformatie-gebied met behoud van cultuurhistorische waarden, in aansluiting op het woonbosgebied. Een eventuele transformatie dient hier gepaard te gaan met behoud van de cultuurhistorische waarden. Met de voorgenomen herontwikkeling kan het industrieel monumentaal complex hergebruikt en duurzaam in stand worden gehouden. De voor de ontwikkeling meegegeven kaders voor de ontwikkeling van de woningen beantwoorden hierbij aan het voor het gebied gevoerde beleid.



#### 4. Actuele situatie

(Een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex)

Het herbestemmingsproject kan worden ingedeeld in drie deelgebieden welke het historische Ploegensemble te Bergeijk omvatten:

- Fabrieksgebouw en Ploegpark
- Polynormloodsen en omgeving
- Boskamer



Indeling deelgebieden

De drie deelgebieden maken alle deel uit van het grotere Ploegensemble te Bergeijk, dat haar oorsprong kent in de landbouwcoöperatie De Ploeg. Dit Ploegensemble omvat het voormalige hoofdkantoor aan het Hof te Bergeijk, en een complex van (bos)terreinen gebouwen parktuinen en openbare ruimte langs de Riethovensedijk te Bergeijk.

De drie deelgebieden, die onderdeel zijn van het herbestemmingsproject, hebben wat betreft ontwikkelingsgeschiedenis, ruimtelijke opzet en aanwezige aanleg en gebouwen ieder een eigen karakteristiek. De deelgebieden hebben ook een verschillende historische waarde.

Voor een gedetailleerde beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex; wordt verwezen naar de volgende rapporten die als separate bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd (waarvan het motivatiedocument tevens een bijlage vormt). Als zodanig vormen onderstaande onderzoeken integraal onderdeel van dit motivatiedocument:

Voor de fabrieksgebouwen en overige bouwwerken:

- Weverij De Ploeg, cultuurhistorische waardestelling; Het Oversticht, februari 2013;
- Weverij De Ploeg Bergeijk, aanvullende cultuurhistorische waardestelling; BBA, 2016.

Voor de tuin- en parkaanleg (het groen en de buitenruimte):

- Ploegpark te Bergeijk, historisch onderzoek en waardestelling; Stichting In Arcadië i.s.m. Buro Mien Ruys, juli 2016.

Onderstaand een kort overzicht van de bestaande situatie.

### **Deelgebied 'Fabrieksgebouw en Ploegpark'**

De **huidige situatie** van het deelgebied 'Fabrieksgebouw en Ploegpark' wordt bepaald door het fabrieksgebouw door Gerrit Rietveld en een uitgebreide parktuin naar ontwerp van Mien Ruys.

#### ***Bebouwde omgeving:***

Weverij De Ploeg werd in 1956-1959 gebouwd als modelfabriek in een daarvoor speciaal ontworpen tuinaanleg. De entreegevel is de zuidgevel.

Nadat in de nacht van 2 op 3 mei 1956 de bestaande fabriek afbrandde en de bouw van de nieuwe fabriek nog niet begonnen was, werd een tijdelijk onderkomen gevonden in Polynormloodsen.

Oorspronkelijk werd over een groter fabrieksgebouw gedacht, maar de huidige omvang en vorm zijn definitief geworden. Daartoe werd een betonconstructie met gebogen sheds gebruikt van het systeem Zeiss-Dywidag. Deze staan op een raster van 8 x 24 m, zes

vakken breed met twee dilataties en met een linker deel van acht vakken diep en een rechter deel van vier vakken diep.

Aanvankelijk was het plan om aan de zuidzijde rechts een kantoorvleugel te bouwen, maar dit ging uiteindelijk niet door, waardoor het gebouw aan de zuidzijde is afgesloten door een zogenaamde transportgang met een plat dak. Haaks daarop kwam aan de oostzijde van het deel met de acht sheds de zogeheten fabrieksgang, die tevens als entree en ontvangstdedeel diende. Voor de ingang kwam een - als tijdelijk bedoelde - stalen luifel.

De westgevel bestaat uit de schuin geplaatste kopgevels van de sheds. Aldus ontstond een 'jaloeziegevel' met daarop een bepleistering met lijnenspel. De oostgevel is veel eenvoudiger uitgevoerd en kreeg een (later uitgebreide) uitbouw voor toiletten.

Inwendig werd gewerkt met verplaatsbare wanden en werd de meest noordelijke travee een aaneenschakeling van ondersteunende ruimten voor het feitelijke weefproces (afb. 8). Het gebouw is eenlaags uitgevoerd. Wel heeft het een in de lengte van het gebouw lopende keldergang met dwars daarop staande kanalen, oorspronkelijk hoofdzakelijk bedoeld ten behoeve van de klimaatinstallatie. In de noordwestelijke hoek is boven de opslag van de verfstoffen een kleine verdieping ingebracht ten behoeve van het archief. Ook in het midden van de fabriek, tussen de afdelingen voorbereiding en weverij is een zogenaamde plint ingebracht met daarop oorspronkelijk drie bazenkantoren, waarvan er later twee zijn gebruikt voor een nieuwe klimaatinstallatie. Het laatste onderdeel van het bouwproces bestond uit de inrichting in 1959 van de toonzaal met nevenruimten.

### ***De parktuin:***

Aan de **parktuin** van Weverij De Ploeg ligt een ontwerp van Mien Ruys (1904-1999) ten grondslag. Aan de aanleg van de parktuin is in de periode 1956-1958 gewerkt. Tot circa 1965 was Mien Ruys bij aanpassingen betrokken. De parktuin van Weverij De Ploeg is beschermd als Rijksmonument, nr. 530967 (park).

De parktuin bestaat uit:

- Een 'entrepark' in het zuidelijke deel van de parktuin met een aanleg in naturalistische stijl. De aanleg bestaat uit een slingerend wandel-/fietspad door een natuurlijk ogend parkdeel met veel gras en bomen. Het park wordt grotendeels omsloten door bosranden, die zijn verfraaid met daarvoor geplante losse bomen en boomgroepen. De bezoeker die van de doorgaande weg Hof/Mr. Pankenstraat komt, belandt in dit parkdeel en laat door de bijzondere atmosferische sfeer, ruimtelijke opzet en natuurlijke uitstraling het dorp letterlijk en figuurlijk achter zich. Het lange zicht over de gehele breedte van het grasveld in het entreepark preludeert op de maat van het fabrieksgebouw in het volgende parkdeel. De luifel bij de entree van het fabrieksgebouw is in de verte via een lange smalle zichtlijn zichtbaar. Aan het einde van het wandel-/fietspad door het entreepark staat de bezoeker aan het begin van het parkdeel in geometrische stijl pal voor het pad naar de hoofdentree.

- Het parkdeel in geometrische stijl aan de zuidzijde van de fabriek is qua sfeer, schaal en ruimtelijke opzet volledig afgestemd op het fabrieksgebouw. Het brede oost-west georiënteerde bouwwerk met de markante zeer lange horizontale daklijn wordt beantwoord door de lange oostwest georiënteerde wegen. Aan het naar de hoofdentree in het midden van de parktuin ligt een plein waar in eerste instantie het fietsenhok stond. Ter weerszijden hiervan zijn ruime rechthoekige gazons die op naturalistische wijze zijn beplant met boomgroepen.
- Direct naast de hoofdentree ligt een door hogen hagen omsloten rechthoekige tuin met een groot gazon, terrassen en bloemenborder. Deze omsloten tuin is zichtbaar vanuit het fabrieksgebouw en straalt ontspanning en rust uit. De omsloten tuin is bedoeld voor een meer gedetailleerde beleving van licht, ruimte, kunst en botanie.
- De beplanting aan de noordzijde van de fabriek is zeer eenvoudig en bestaat uit een grasveld met enkele lossen bomen en een natuurlijk ogende oude bosrand. De noordgevel van de fabriek is geheel van glas waardoor deze bosrand vanuit het gebouw volledig zichtbaar is. De fabriek lijkt hierdoor aan de noordzijde geheel in het 'natuurlijke' landschap te staan. Nb. Een ontwerp van Mien Ruys voor het creëren van zichtlijnen naar een akker ten noorden van deze bosstrook is niet uitgevoerd.
- De gevel aan de westzijde van de fabriek kent een opzet met smalle lichtstroken en heeft in combinatie met het karakteristieke silhouet van de sheddaken een bijzonder sculpturale uitstraling. De aanleg die Mien Ruys voor deze beperkte ruimte heeft ontworpen, betreft uit een compositie van geschoren ligusterblokhagen, die op een fraaie manier aansluit bij de bijzondere vormgeving van westgevel van de fabriek. Dit ontwerp is wel gerealiseerd, maar is niet bewaard gebleven. Momenteel ligt hier een eenvoudige, functionele inrichting met parkeervakken en een randje lage heesters en gras.
- De omgeving van de voormalige blusvijver is snel na aanleg van de blusvijver verrommeld en niet als blusvijver in gebruik geweest. In de actuele situatie is de blusvijver in structuur herkenbaar en in gebruik als stortplaats voor groenafval.

De door Mien Ruys ontworpen aanleg van de parktuin is sinds de aanleg zorgvuldig beheerd en in stand gehouden. Ondanks de recente lichte verwaarlozing en de effecten van natuurlijke verouderingsprocessen is de parktuin zeer goed bewaard gebleven.

De parktuin neemt binnen het oeuvre van Mien Ruys een belangrijke plaats in en wordt gekenmerkt door haar typerende handschrift. De parktuin van de weverij getuigt van zowel van het idealistische gedachtengoed van de landbouwcoöperatie De Ploeg als de vormgevingsidealen van Mien Ruys.

De parktuin is een tevens goed voorbeeld van de samenwerking tussen Gerrit Rietveld en Mien Ruys waarin gebouw en terrein als samenhangend geheel ontworpen zijn en elkaar versterken. Vanaf de eerste ontwerpplannen werken Ruys en Rietveld nauw samen en de fabriek en tuin zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden; zij vormen een compositorische eenheid. Met de glazen wanden aan de noord- en zuidgevel van de fabriek worden natuur, fabriek, licht en ruimte verweven op een voor die tijd zeer moderne manier waaraan de sociale idealen van de Ploeg met betrekking tot werkklimaat ten

grondslag liggen.

### **Deelgebied 'Polynormloodsen en omgeving'**

De **huidige situatie** van het deelgebied 'Polynormloodsen en omgeving' is gescheiden van het deelgebied Ploegpark door een brede haag en vormt een zelfstandige ruimtelijke eenheid. Aan de zuidzijde bevindt zich een bosperceel. Het deelgebied maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument nr. 530967 (park).

- De inrichting van dit deelgebied met de loodsen was tijdelijk bedoeld maar heeft een permanent karakter gekregen. Nadat in de nacht van 2 op 3 mei 1956 de bestaande fabriek afbrandde en de bouw van de nieuwe fabriek nog niet begonnen was, werd namelijk een tijdelijk onderkomen gevonden in Polynormloodsen. De Polynormloodsen zijn echter blijven staan.
- Aan de actuele inrichting van dit deelgebied ligt geen ontwerp van Mien Ruys ten grondslag. De actuele inrichting is in de stijl van Ruys aangelegd, mogelijk door de tuinman van Weverij de Ploeg en een na de bouw van de fabriek ontstaan bosvak aan de zuidzijde.
- De gebruikte beplanting betreft standaard bos- en plantsoenbeplanting zonder bijzondere botanische en/of dendrologische aspecten.
- De inrichting van het deelgebied is verder geheel functioneel van opzet met een personeelsparkeerplaats, een personeelsfietsenstalling en een utilitair wegenstelsel ten behoeve van het fabrieksverkeer.
- Het deelgebied ligt min of meer verborgen achter een haag en is daarmee te kenmerken als het "terrein achter de schermen" en behoorde niet tot de als parktuin ingerichte gebieden en had een zuiver utilitair karakter.
- De samenhang tussen de Polynormloodsen en de terreininrichting is functioneel van aard.

### **Deelgebied 'Boskamer'**

Het deelgebied 'Perceel Boskamer' ligt aan de westzijde van de Riethovensedijk tegenover de expeditie-ingang van de fabriek. Dit deelgebied bestaat uit een ouder cultuurlandschap waar in het verleden op beperkte schaal onderdelen van de weverij ingepast zijn geweest. Deze onderdelen zijn slecht rudimentair bewaard gebleven. Het deelgebied maakt geen onderdeel uit van het beschermde rijksmonument.

Het deelgebied boskamer bevat bouwkundige resten van :

- de voormalige plantenkas in de voormalige moestuin van de voormalige tuinmanswoning;
- funderingsresten van het voormalige gebouw 'Het Glazen Paleis'

De terreininrichting van het deelgebied 'Boskamer' wordt bepaald door:

- Resten van de voormalige moestuin met plantenkas nabij de voormalige tuinmanswoning;
- De parkeerplaats langs de Riethovensedijk met een grondkering van biels; vanaf hier was het voormalige gebouw Het Glazen Paleis middels een (niet bewaard gebleven) toegangspad met treden van biels ontsloten;
- Een 'lijst' van bosstroken;
- Een groot open weiland.

Het deelgebied Boskamer maakt in de actuele verschijningsvorm géén deel (meer) uit van de parktuin die door Mien Ruys is ontworpen in de omgeving van de door Gerrit Rietveld ontwerpen fabriek. Het gebied is wel onderdeel van het grotere Ploegenseensemble. De actuele verschijningsvorm voert terug op de situatie voor de aanleg van de inmiddels verloren gegane inrichting van de weverij. De parkeervakken met de grondkering van biels resteren van een overigens verloren gegane aanleg. De parkeervakken koppelen het gebied aan de westgevel van de fabriek aan de overkant van de weg door Mien Ruys en zijn typerend voor haar ontwerpstyl.

## 5. Omschrijving van de herbestemming van Weverij De Ploeg

(Een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt.)

Het herbestemmingsproject bestaat uit twee deelprojecten:

1. Restauratie en verbouwing van de fabrieksgebouwen en de omringende tuin- en parkaanleg;
2. Bouwproject 'Wonen in het Ploegpark' (waarvoor wordt verwezen naar het nader uitgewerkte beeldkwaliteitplan (separate bijlage bij dit motivatiedocument en als zodanig integraal onderdeel hiervan) door Diederendirrix architecten en Buro Mien Ruys, juli 2016).

Het eerste deelproject omvat de fabrieksgebouwen en hun directe omgeving en betreft de deelgebieden 'Fabriek en Ploegpark' en 'Polynormloodsen en omgeving'. Het tweede deelproject betreft het deelgebied Boskamer.

### 5.1 Omschrijving van het project 'Restauratie en verbouwing van de fabrieksgebouwen en de omringende tuin- en parkaanleg'.

In onderstaande worden de maatregelen beschreven die dienen ter herstel en/ of versterking van de (verdwenen) cultuurhistorische waarden.

#### Maatregelen bouwwerken

Uitgangspunt voor de herbestemming van de voormalige brouwerij is om zoveel mogelijk de uitstraling en sfeer na de oorspronkelijke realisatie te laten ontstaan. Het kantoorprogramma maakt een fundamenteel deel uit van de nieuwe bestemming, naast de werkplaatsen voor model- en interieurbouw. Bij de nieuwe programmering is het kantoor als centrale schakel in het hart van het gebouw gepositioneerd. Deze ingreep maakt dat het oorspronkelijke schema van de oost-west zonering gehandhaafd kan blijven. Een zeer belangrijk gegeven is dat de werkplaatsen, de grote open ruimten, op de authentieke manier de ruimtelijke relatie blijven aangaan met de omgeving en het park. In de kantoorzone krijgt de niet oorspronkelijke wand die de kantoren van de werkplaatsen scheidt een in materiaal contrasterende uitvoering die toch grote affiniteit heeft met de ambachtelijke en meubelmakerkwaliteit van Rietveld.

De oorspronkelijke interieurkwaliteiten worden zoveel mogelijk gekoesterd, door het zorgvuldig terugbrengen van het oorspronkelijke kleurgebruik en detailniveau.

De gevel krijgt een technische opwaardering die het toekomstige gebruik kan gaan faciliteren en tegemoet komt aan een duurzaamheidsambitie. De detaillering en aansluitingen krijgen de scherpheid zoals Rietveld deze voor ogen had. Op basis van kleuronderzoek is een nauwkeurig beeld ontstaan met betrekking tot het kleuren palet en de subtiele geleding die hiermee bereikt werd. Door de jaren heen is de nuancering verdwenen. Met de herbestemming worden de oorspronkelijke frisheid en de subtiele relatie met het park weer hersteld.

**Maatregelen terreininrichting**

Aan de maatregelen met betrekking tot de terreininrichting van de parktuin en de omgeving van de Polynormloodsen ligt een plan van Buro Mien Ruys ten grondslag. De herbestemming van de weverij tot bedrijfslocatie van BRUNS past uitstekend bij de bestaande historische tuin- en parkaanleg. Het centrale doel van het plan is de revitalisatie en restauratie van de goed bewaarde en waardevolle door Mien Ruys ontworpen parktuin. De aanleg behoeft slecht op enkele punten een kleine aanpassing.

Het plan bestaat uit drie delen:

- infraplan
- groenplan
- beheerplan

*Infraplan:*

de bestaande inrichting blijkt nagenoeg geheel te kunnen worden behouden en weer in gebruik te kunnen worden genomen. Er zijn relatief kleinschalige herstelwerkzaamheden noodzakelijk en bestaande verhardingsmaterialen blijven daarbij grotendeels behouden. De kleine aanpassingen betreffen een uitbreiding van de verharding aan de noordzijde van de fabriek t.b.v. de plaatsing van containers en het creëren van voldoende manoeuvreerruimte voor groot materieel en de aanleg van een buitenterras bij het restaurant.

*Groenplan:*

de bestaande boombeplanting is in goede staat en wordt geheel behouden. De beplanting van de een aantal heestergroepen en de repeteerborders in de omsloten tuin zijn zodanig verouderd en in slechte staat dat deze geheel naar de oorspronkelijke plannen wordt vernieuwd.

De oorspronkelijke compositie met ligusterblokken aan de westzijde is verloren gegaan, maar deze zal geheel opnieuw worden aangeplant.

*Beheerplan:*

adequaat beheer van de parktuin is geborgd met een nieuw, gedetailleerd beheerplan door Buro Mien Ruys.

Tenslotte is BRUNS voornemens ook de gebruikstraditie van het plaatsen van kunstwerken en het organiseren van festivals in de parktuin weer nieuw leven in te blazen.

## **5.2 Omschrijving van het project ‘Wonen in het Ploegpark’ (deelgebied ‘Boskamer’).**

In onderstaande is een globale beschrijving opgenomen van hoe de ruimtelijke ontwikkelingen in de ‘Boskamer’ en het fabrieksgebouw en de fabriekstuin zich onderling (dienen te) verhouden. Een gedetailleerde uitwerking hiervan is opgenomen in het bovenaangehaalde beeldkwaliteitplan ‘Wonen in het Ploegpark’. Vanuit het oogpunt van borging van een daadwerkelijke realisatie van de na te streven beeldkwaliteit, krijgt het beeldkwaliteitplan voor zover relevant een doorvertaling in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.

### **Maatregelen Bouwwerken en kavelinrichting**

De kwaliteit van wonen op deze rijke plek dient een relatie aan te gaan met haar omgeving. Dit betekent dat er veel aandacht zal zijn voor de interactie tussen binnen en buiten. Het woonhuis van Daalen, ontworpen door Gerrit Rietveld, is niet alleen door de nabijheid een goede referentie. De woning is door zijn opbouw en compositie een fraai voorbeeld van een ontspannen en ruimtelijke invoeging van een woonmilieu in het bos. Door de schakeling van ruimtes en creëren van plekken krijgt niet alleen de woning maar ook de belendende tuin kwaliteiten die elkaar ook nog eens versterken. De tuinkamers kunnen zijn weer verschillend van aard door oriëntatie en gebruik en lopen fraai over in de omzomende bosrand.

De woningen in de boskamer naast de ploeg streven eenzelfde kwaliteit na. Ze bezitten een overwegend horizontale karakter en vragen de architect om inventieve ruimtelijke en organisatorische oplossingen.

De huizen hebben een alzijdig en openkarakter dat in harmonie met de omgeving wordt gerealiseerd. Aan de “publieke” zijde kan dit formeler zijn met een meer ingetogen karakter. Naar de tuin- en achterzijde wordt om een open relatie gevraagd.

Er wordt een samenhangend geheel gerealiseerd.

Vanuit de gemeenschappelijke woonruimte krijgen de overige ruimten en kamers als het ware vanzelf hun plaats in de totale organisatie en vormgeving.

Bij het ontwerpen van de woning zijn het interieur, en de overgang naar de omgeving van grote betekenis.

Kamerwerking in interieur en exterieur.

De woningen worden in het landschap geïntegreerd zonder ze in het landschap te laten verdwijnen.

### **Maatregelen Terreininrichting**

De bouw van de vijf villa's zal plaats vinden op het weilandgedeelte van de Boskamer. De oude elementen van de bestaande inrichting (parkeerplaatsen, bosstroken en resten van de voormalige moestuin en plantenkas) blijven behouden en worden zorgvuldig ingepast in een nieuw ontwerp voor de buitenruimte. Met deze maatregelen wordt behoud en versterking van de ensemblewerking van het Ploegensemble als geheel bewerkstelligd.

De bosstroken worden aangevuld tot dichte bossingels en aangevuld met beplanting in aansluiting op van het bestaande sortiment met: lijsterbes, hazelaar, acacia, rododendron en hulst. Hiermee wordt het kamereffect versterkt en een eenvoudige en vanzelfsprekende inpassing van het woongebied in het Ploegensemble ensemble als geheel geborgd.

De situering en inrichting van de ontsluitingsweg in het midden van het te verkavelen weiland is zorgvuldig aangesloten op het te behouden gebied met parkeerplaatsen en de grondkering van biels langs de Riethovensedijk.

Direct te noorden van het deelgebied Boskamer ligt een onverhard weggetje dat het fabrieksterrein verbindt met de Villa van Daalen (directeur van De Ploeg). Dit weggetje zal niet door de geplande ontwikkeling worden beïnvloed.

## 6. Meerwaarde van de herbestemming

(Hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde betekent voor het complex.)

### Architectuur

Elke woning zal op een uitdagende manier de relatie met de omgeving aangaan waarbij niet zozeer de stijl maar wel de ontwerpmentaliteit en de voorliefde voor het experiment de nieuwe karakters bepalen. Voor de woningen zijn spelregels geformuleerd waardoor de massa's op een dusdanige manier geled zijn waardoor ze de schaal van een paviljoenachtige woning zullen houden. Op deze manier zijn ze ondergeschikt aan de belendende massa van de karakteristieke zaagtandgevel van de Ploeg. Binnen deze regels wordt ook een dakvorm geborgd die op geen enkele wijze met de expressieve kracht van de schaaldaken van de voormalige weverij gaat concurreren. Door een weloverwogen positionering en de regels voor de volumeopbouw zullen de woningen samen geen hermetisch of gesloten gegeven worden in de boskamer. Door de "losse" invulling en de erfafscheidingen met natuurlijke hagen wordt de landschappelijke kwaliteit in de boskamer gegarandeerd.

### Landschapsarchitectuur

De parktuin van Weverij de Ploeg krijgt met dit herbestemmingsproject een nieuwe levendige functie waarbij het behoud en de revitalisatie van het waardevolle groene erfgoed zijn geborgd. Ook blijven de originele ideeën achter het ontwerp voor het publiek beleefbaar.

Het in onbruik geraakte deelgebied Boskamer wordt met de geplande ontwikkeling in functionele en (landschap)-architectonische zin weer bij het Ploegensemble betrokken. Door de nieuwe bewoning van het deelgebied is ook op het gebied van toezicht en het voorkomen van vandalisme een meerwaarde gecreëerd.

## 7. Bijdrage van de herbestemming aan de behoud van de historische en (landschaps)architectonische kwaliteit van het complex.

(Hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex.)

### Architectuur

De Ploeg heeft een sterke binding met Bergeijk en de omgeving die mede ontstaan is door de bevoegenheid van de bedrijfsleiding. De letterlijke nabijheid en de betrokkenheid van deze personen droeg bij aan een soort 'social engineering' waarbinnen ook ruimte was voor het experiment. Zo was de woning van de directeur op loopafstand, woonde de tuinman op het terrein en lag het vormgevingsatelier binnen het zicht van de Ploeg. Het rijksmonumentale gebouw wordt nu weer in ere hersteld en geprogrammeerd met een gebruik dat verrassend veel overeenkomsten heeft met de oorspronkelijke functie. Dit opent de mogelijkheid om het gebouw niet alleen weer zijn oorspronkelijke functie te laten vervullen maar ook weer de sociale relatie met zijn nabije omgeving aan te gaan. De woningen refereren aan het voormalige leven rond de weverij, waardoor er net als toen niet alleen activiteit is tijdens bedrijfsuren maar een 24/7 band met 5 hoogwaardige woningen voor een directeur, een tuinman, een liefhebber met een vormgevingsatelier. Net zoals het Glazen huis geen letterlijke stijlverwantschap met de Ploeg had zullen de nieuwe woningen zich eigenzinnig opstellen en daarmee de bijzonderheid van de Ploeg benadrukken

### Landschapsarchitectuur

- De parktuin in de omgeving van de fabriek wordt middels de herbestemming gerestaureerd en gerevitaliseerd waarbij de aanleg nagenoeg ongewijzigd, maar wel verfrist, zal blijven voortbestaan;
- Bij het nieuwe ontwerp voor de buitenruimte voor de Boskamer staat de ensembledachte centraal en de inrichting is gebaseerd op de ontwerp principes van Mien Ruys, die aan het Ploegpark te grondslag liggen;
- De waardevolle elementen van de bestaande inrichting (parkeerplaatsen en bossingels) van de Boskamer worden zorgvuldig ingepast in een nieuw ontwerp voor de buitenruimte; deze elementen worden met het plan behoed voor verdere aantasting;
- De nieuwe ontsluitingsweg van de geplande ontwikkeling ligt (globaal) ter plaatse van de voormalige trap naar de entree van het voormalige Glazen Paleis. Hierdoor sluit het plan eigenlijk ongewijzigd aan op de Riethovensedijk en de overige delen van het Ploegensemble.

## 8. De herbestemming en exploitatie van De Ploeg en omgeving

(Inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het landgoed)

De herbestemming, ontwikkeling en instandhouding van De Ploeg en omgeving wordt mogelijk gemaakt door enkele financiële onderleggers.

Het betreft hier zowel inbreng van gelden van de firma Bruns, inbreng van gelden vanuit de realisatie van 5 nieuwe woningen, subsidieverstrekking door de provincie Noord-Brabant in het kader van herstel van het Ploeggebouw, alsmede inbreng van gemeentelijke gelden ten behoeve van herstel van het openbare Ploegpark.

Afspraken hierover zijn vastgelegd in de vorm van een anterieure overeenkomst welke als zodanig één van de onderleggers is bij de totstandkoming van de provinciale subsidiebeschikking. De subsidiebeschikking is openbaar en biedt voldoende inzichtelijkheid ten aanzien van de exploitatie. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

## **9. Nadere maatregelen borging cultuurhistorische waarde van het complex**

(Hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt in het bestemmingsplan)

In het bestemmingsplan zal door middel van aanduidingen op de verbeelding en hiermee verband houdende regels een borging van cultuurhistorische waarden worden bewerkstelligd. Het betreft het bebouwde en onbebouwde deel wat betrekking heeft op het Ploeggebouw en Ploegpark (monumentaal ensemble). Voorts zullen de randvoorwaarden van beeldkwaliteit ten aanzien van de woningen in de boskamer, voorzover ruimtelijke relevant, op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan worden doorvertaald. Een en ander vanuit het oogpunt van behoud en versterking van het ensemble van Ploeggebouw en Ploegpark.

Met betrekking tot de aanleg van de buitenruimte zijn daarnaast in het rapport van Stichting In Arcadië in samenwerking met Buro Mien Ruys (juli 2016) in hoofdstuk 5 aanbevelingen gedaan naar gemeente en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor beschermingsmaatregelen van het Ploegensemble te Bergeijk als geheel. Betreffende aanbevelingen zijn van algemene aard en vinden in het bestemmingsplan hun vertaalslag in de vorm van het bovenaangehaalde onderlinge verband van bestemmingen, aanduidingen en hierop afgestemde planregels.