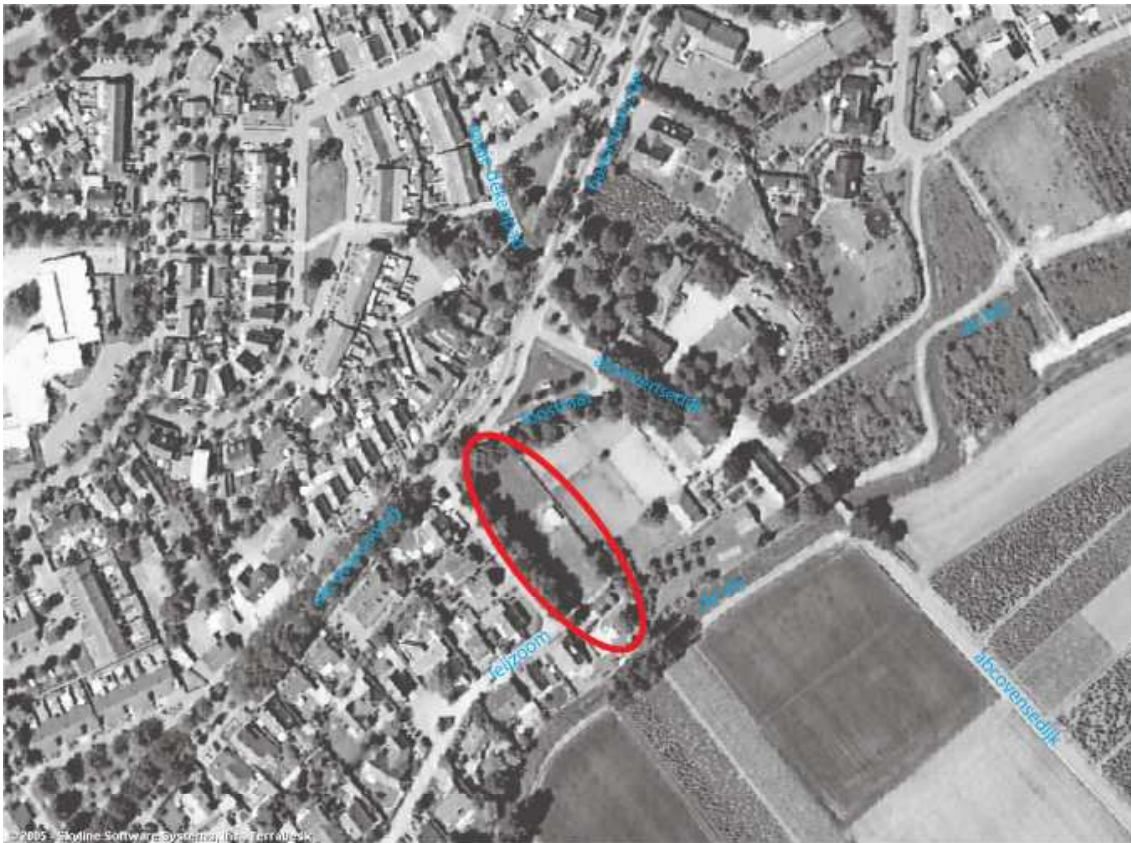
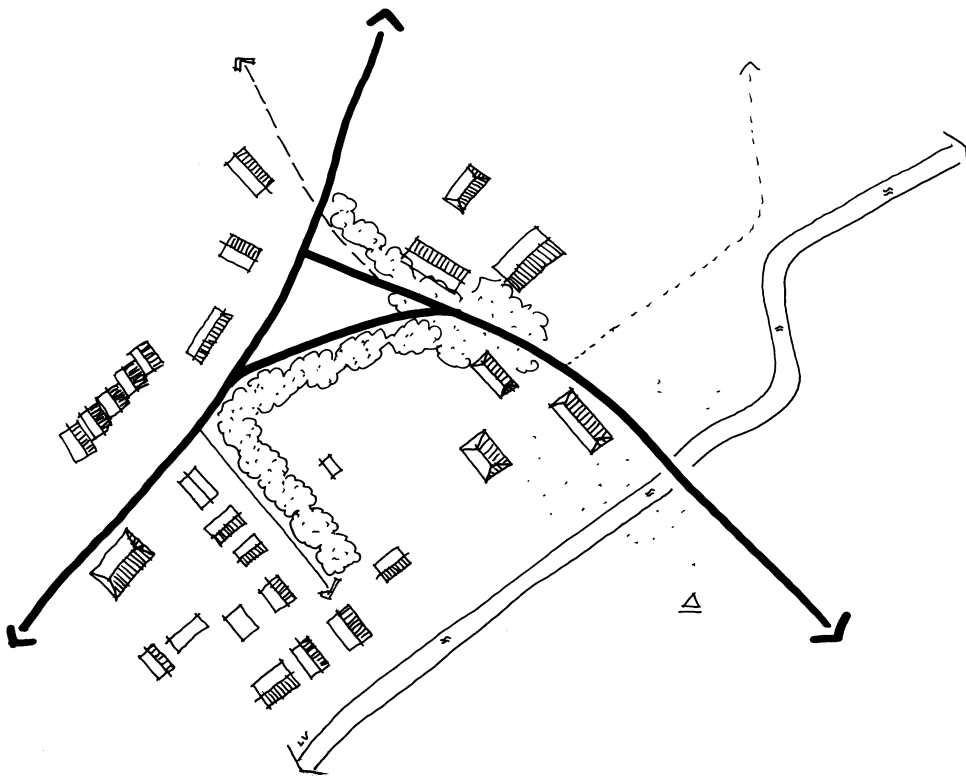


Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Status	3
2. CONCLUSIE	5
3. MOTIVATIE	7
3.1 Historie	7
3.2 Huidige situatie	9
3.3 Argumentatie	9



Afbeelding (boven en onder): huidige situatie (noordgericht)



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

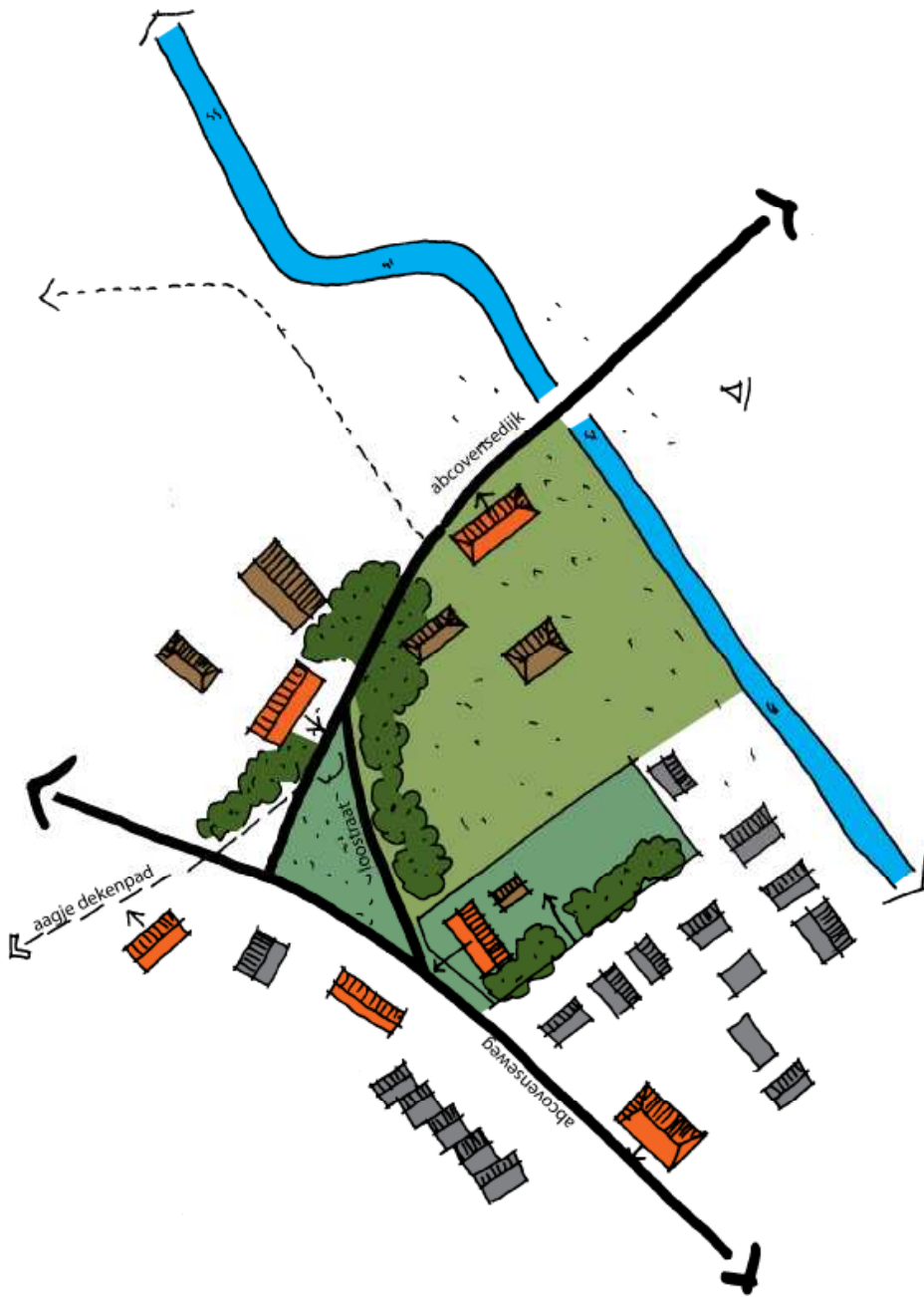
De familie Vos-Niggelie is al langere tijd met de gemeente Goirle in overleg om te komen tot de bouw van 1 woning aan de Leyzoom / de Loostraat. Hoewel de gemeente Goirle in 2001 in eerste instantie medewerking leek te verlenen aan dit initiatief, is geen bouwmo- gelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Grobendonck – de Groote Akkers – de Hoge Wal' dat momenteel in procedure is. Namens de familie heeft advocatenkantoor Holla Poelman van Leeuwen te Tilburg BRO verzocht een onafhankelijk advies te geven en te bekijken of er zwaarwegende ruimtelijk-stedenbouwkundige bezwaren zijn om de bouw van een woning op deze plek niet toe te staan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de conclusie van ons onderzoek weergegeven. Het hoofdstuk daarna bevat achtergrondinformatie en de argumentatie over hoe wij gekomen zijn tot ons ad- vies.

1.3 Status

Dit advies is gebaseerd op ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten. Er is in dit stadium geen rekening met andere haalbaarheidsaspecten zoals bodemkwaliteit, flora en fauna, akoestiek, etc.



Afbeelding: mogelijke positionering nieuwe woning

2. CONCLUSIE

Het bouwen van een woning op het braakliggende perceel aan de Leyzoom / Loostraat is ruimtelijk-stedenbouwkundig niet dermate bezwaarlijk dat er sprake zal zijn van een onwenselijke situatie.

Hoewel het inpassen van de woning zorgvuldig moet gebeuren, zijn er voldoende argumenten om een woning op deze plek toe te staan (zie volgend hoofdstuk). Ons inziens dienen daarbij de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Oriëntatie op de Loostraat als oude weg.
- Bebouwing (nagenoeg) evenwijdig aan de weg, zoals de historische bebouwing in de omgeving.
- Ontsluiting van het perceel via de Leyzoom.
- Architectuur: aansluiten bij de historische boerderijen aan de Abcovenseweg en Abcovensedijk óf juist kiezen voor een moderne benadering van deze boerderijen maar wél met behoud van hoofdbouwmassa, positionering en kleur- en materiaalgebruik.
- Als er in de architectuur sprake is van een kap, dan kiezen voor een enkelvoudig zadeldak, eventueel met dakschilden. Indien gekozen wordt voor een platte afdekking, dan maximaal 4,5 meter boven maaiveld (1,5 bouwlaag).
- Erfbeplanting aan laten sluiten bij de kleinschaligheid van de boerenerven. Gebruik van inheemse, dorpse beplanting heeft de voorkeur.

3. MOTIVATIE

3.1 Historie

Het buurtschap 'Abcoven' is veruit het oudste deel van het huidige dorp Goirle. Al in de late Middeleeuwen was er sprake van bebouwing aan de Abcovensedijk. Waarschijnlijk vanwege de nabijheid van de rivier de Ley. De belangrijkste bebouwing in die tijd is ongetwijfeld het 'Huys ter Loe'. Dit huis, dat later 'huis ter Loo' werd genoemd (vandaar de benaming Loostraat) is tijdens de laatste dagen van de Tweede Wereldoorlog verwoest door een neerstortend geallieerd vliegtuig. De aanwezigheid van dit huis (toentertijd in gebruik door de Hertog van Brabant) heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van het buurtschap.

De huidige loop van de Abcovenseweg en de Abcovensedijk is pas sinds begin 1900 zoals deze nu is, en dat is opvallend te noemen. Er was vroeger sprake van twee belangrijke, gelijkwaardige routes. De eerste belangrijke route was de Abcovenseweg die, komend vanuit het 'centrum' van Goirle in noordoostelijke richting liep en via de huidige Loostraat afboog richting de Abcovensedijk. De Abcovensedijk stond als het ware haaks op de Abcovenseweg en liep richting de Bakertand ongeveer over het huidige Aagje Dekenpad. Met de drie afbeeldingen op de pagina hiernaast wordt dat verder verduidelijkt. De eerste afbeelding stamt uit de periode 1811-1839. Hier is goed de gelijkwaardigheid van beide wegen te zien. De Loostraat was net zo belangrijk als de Abcovenseweg en Abcovensedijk. De tweede afbeelding laat de situatie rond 1905 zien. Opvallend is de doorbraak van de Abcovenseweg richting het Groenewoud zoals we deze nu kennen. Pas op dit moment is de huidige brink ontstaan, die momenteel als kleine dierenweide wordt gebruikt. De derde afbeelding toont beide kaarten over elkaar, waarbij de hierboven beschreven historische ontwikkeling nogmaals verduidelijkt wordt.

Wanneer het bovenstaande in aanmerking wordt genomen, dan lijkt het historisch gezien een verantwoorde keus om op de gewenste plek aan de Loostraat een woning te bouwen. Immers, in de geschiedenis kozen de boerenbedrijven steevast voor een locatie aan de belangrijkste doorgaande wegen, waar de Loostraat ook toe behoorde (zie ook oranje gekleurde bebouwing op de afbeelding in hoofdstuk 2). In de situatie rondom 1905 is de insteek vanaf de splitsing Loostraat – Abcovenseweg richting de Ley (de huidige Leyzoom) ook al zichtbaar. Deze veldweg is gebruik om het achterliggende land in cultuur te brengen. De kruising Leyzoom – Loostraat – Abcovenseweg werd daarmee een interessante plek, waarbij bebouwing zeker niet ondenkbaar moet worden geacht.



Afbeelding: situatie periode 1811-1839



Afbeelding: situatie circa 1905



Afbeelding: Gecombineerde kaarten

Opvallend is de gelijkwaardigheid van beide wegen. De Abcovenseweg / Loostraat staat haaks op de Abcovensedijk / (huidige) Aagje Dekenpad. Het 'Huis ter Loo' is zichtbaar juist rechts van de splitsing. Het perceel aan de Leyzoom (genummerd 1209) is nog geheel bebost en vormt met de omliggende percelen het karakteristieke landschap, De Ley is goed zichtbaar in deze tekening.

Er wordt een functionele doorbraak gemaakt door de bestaande splitsing. De Abcovenseweg krijgt opeens meer belangrijkheid als doorgaande weg van Goirle naar Tilburg. De route over de Bakertand wordt daarmee minder belangrijk, als ook de route naar Hilvarenbeek over de Abcovensedijk. Waarschijnlijk is rond deze tijd ook de Beeksedijk ontstaan, zodat een betere route voorhanden was. De kenmerkende brink Loostraat / Abcovenseweg / Abcovensedijk is voor het eerst zichtbaar.

Beide kaarten over elkaar bevestigen het bovenstaande. Een brinkruimte is ontstaan door het doortrekken van de Abcovenseweg. De loop van de Ley is nagenoeg hetzelfde gebleven in de tussenliggende periode.

3.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is er nogal wat veranderd in de omgeving van Abcoven. In de afgelopen eeuw is het buurtschap nagenoeg geheel verdwenen. Wat resteert zijn een aantal historische bouwwerken, zoals de rij woningen op nummers 30-36, de kleine dubbele woning aan het huidige Aagje Dekenpad, de bestaande boerderij aan de zuidzijde van de Abcovenseweg en de twee boerderijen aan de Abcovensedijk. Met de ontwikkeling van in eerste instantie de Grootte Akkers en het volbouwen van het lint Abcovenseweg, later de Leyzoom en vervolgens de Volmolen en omgeving is het oude buurtschap verdwenen.

Ook landschappelijk is er veel veranderd. Ten zuiden van de Ley lag rond 1800 een 'moerig' gebied (moeras). Later is het gebied in cultuur gebracht, waardoor een 'Loo' ontstond: een bos met lage beplanting, afgewisseld door graslanden. Ook dit soort landschap is grotendeels verdwenen.

Wat resteert is een aantal boerderijen aan de Abcovensedijk die weliswaar nog erg fraai zijn, maar historisch gezien geen bijzonder grote waarden vertegenwoordigen. Abcovenseweg 39 is opgenomen op de MIP-lijst van de provincie Noord-Brabant vanwege het gebouw in combinatie met de erfbeplanting.

3.3 Argumentatie

Het door de gemeente Goirle gebruikte argument dat het perceel vanwege de openheid naar het buitengebied niet bebouwd kan worden, gaat ons inziens niet op. De ontwikkelingsgeschiedenis laat duidelijk zijn dat de Ley altijd de grens is geweest tussen ontwikkelingen in het buurtschap enerzijds en het onontgonnen land anderzijds. In het verleden heeft de gemeente Goirle ook meerdere malen de keuze gemaakt om de Ley als grens met het buitengebied te zien. De ontwikkeling van de Leyzoom laat dat duidelijk zien. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat het oude doorzicht vanaf de Abcovenseweg richting het buitengebied volledig verloren is gegaan. Als het beleid van de gemeente Goirle er al op gericht is om deze doorzichten open te houden, dan is dat uitgangspunt met de ontwikkeling van de Leyzoom met voeten getreden. De boerderij aan de Abcovenseweg is met deze ontwikkeling volledig klem komen te staan. Met de ontwikkeling van de Volmolen en omgeving in de laatste jaren, wordt wederom deze keuze gemaakt: de Ley is de grens, het gebied tussen het lint en de Ley kan op verantwoorde wijze bebouwd worden.

Het nastreven van een openheid die feitelijk niet bestaat, lijkt ons niet zinvol. Juist het kleinschalige landschap van bosschages en open velden (het 'Loo') is karakteristiek voor deze omgeving. Niet voor niets is in de MIP-beschrijving van Abcovenseweg 39 óók de beplanting opgenomen. Momenteel bestaat er geen zicht van enige betekenis vanaf de Loostraat of de Abcovenseweg op het buitengebied. Dit zicht is

ons inziens ook niet iets dat per definitie nagestreefd zou moeten worden omdat het oude, waardevolle landschap ten zuiden van de Ley (het moerige gebied) grotendeels verdwenen is. Resten van het oude landschap zijn alleen nog te zien rondom de Sterrenberg en de Zeven Vennen. Het gebied daar tussen wordt functioneel gebruikt door een aantal nieuwe, moderne agrarische bedrijven. De overige Leyoevers in de gemeente zijn vele malen interessanter dan dit gebied.

Met bebouwing van het perceel aan de Loostraat / Leyzoom kan wellicht wat openheid terug gebracht worden. Door het rooien van een deel van de rommelige beplanting kunnen doorkijkjes naar het achtergelegen boerderijencomplex gerealiseerd worden. Deze doorkijkjes kunnen veel waardevoller zijn dan een volledige openheid naar het buitengebied dat in de praktijk niet realiseerbaar zal zijn. De bouw van een woning zal geen negatieve effecten hebben op de huidige openheid, omdat deze niet aanwezig is.

Zoals de historische situatie al laat zien, is hier sprake van een bijzonder plek. Een bijzonder woongebouw op deze plek kan een aanwinst zijn, een markering voor een oud stukje buurtschap. Tezamen met de aanwezige oude bebouwing, kan het een waardevolle aanvulling op dit deel van de Abcovenseweg zijn.

Holla Poelman van Leeuwen advocaten

**Goirle, stedenbouwkundig Advies
perceel Leyzoom**

Rapport



Rapportnummer: 208X00317.042145_1 - LV/nvdl

Datum: 19 september 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer mr. P.L.J.M. van Dun

Projectteam BRO: Luke Vredeveld

Trefwoorden: Goirle, stedenbouwkundig advies, perceel Leijzoom

Beknopte inhoud: In dit advies wordt bekeken of de bouw van één woning op de hoek Loostraat / Leyzoom / Abcovenseweg tot een dermate verslechtering van de aanwezige ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur zal leiden dat realisatie niet wenselijk geacht moet worden.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl