

op Stoom!

Masterplan



dec 2021

Strootman Landschapsarchitecten - De Zwarte Hond - SIR participatie



Stoomkracht!

Met het oprichten van de eerste weefschool legde Thomas Ainsworth anno 1833 in Goor de basis voor de Twentse textielindustrie. In 1838 startte hij in Goor ook de Twentsche Stoomblekerij (TSB). Nu, meer dan 180 jaar later, kunnen we deze unieke historie nog terug zien. Echter tot voor kort zaten de nog aanwezige prachtige cultuurhistorische panden achter een groot hek. De panden konden slechts bewonderd worden door een enkeling. De afgelopen jaren zijn we, om bovenstaande reden, als gemeente druk geweest om het

terrein aan te kopen. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 15 september 2020 unaniem ingestemd met de aankoop van het terrein.

Vanaf dat moment zijn we als gemeente eigenaar van het TSB-terrein en zijn we aan de slag gegaan om het 18 hectare grote gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk groen woon-, werk- en recreatiegebied. We gaan de komende jaren de reeds aanwezige kwaliteiten versterken. Daarnaast biedt het gebied ook volop kansen om nieuwe activiteiten toe te





voegen. Met het aanleggen van de nieuwe weg de 'Reggeloop' en het daarmee fysiek openen van het TSB-terrein hebben we als gemeente reeds de eerste stap gezet in de herontwikkeling.

Een gebied van 18 hectare midden in de kern Goor ontwikkel je niet zomaar even en dat doe je ook niet als gemeente alleen. Het vergt een langjarige visie en betrokkenheid vanuit de bevolking. Daarom zijn we samen met een groot aantal enthousiastelingen aan de slag gegaan met het opstellen van het

hier voorliggende masterplan. Dit Masterplan beschrijft, op hoofdlijnen, hoe we de komende jaren het 18 hectare grote TSB-terrein gaan ontwikkelen. Zodat er een uniek gebied ontstaat voor Goor, Hof van Twente en daar buiten. Een gebied waar we met z'n allen gaan wonen, werken en recreëren. TSB een terrein om trots op te zijn en zoals het vanaf de komst van Thomas Ainsworth ging:

met stoomkracht vooruit!

Wim Meulenkamp
Projectwethouder TSB



STOOMBLEEKERID

Emergency
Exit
Only

Inhoud

1. Inleiding

- Doel masterplan
- Opgave en ambities
- Achtergrond
- Participatie

2. Masterplan op hoofdlijnen

- Positionering
- Waarden en identiteit
- Ruimtelijke visie met drie ingrediënten
- Plankaart
- Gezonde Verbinding
- Mobiliteit
- Milieu en duurzaamheid
- Ontwikkelstrategie

3. Drie ingrediënten

- Reuring in De Fabriek
- Stadspark voor iedereen
- Wonen in de parkranden

4. Hoe verder vanaf hier

- Stap voor stap geleiding van organische groei
- Planning: van visie naar uitvoering



1. inleiding

Goor staat aan de vooravond van een prachtig avontuur. Het terrein van de voormalige Twentsche Stoomblekerij is dé plek waar de textielindustrie in Twente is ontstaan. Het voorheen afgesloten gebied ligt nu open voor ontwikkeling, om op een nieuwe, open manier onderdeel te worden van Goor en inwoners van Goor weer trots te laten worden op dit historische deel van de stad.

Doel masterplan

Masterplan Op Stoom is het ambitiedocument voor de ontwikkeling van het gebied. Het vormt de basis voor de verdere uitwerking van de deelgebieden en kan als volgt worden gekarakteriseerd:

- Integraal plan op hoofdlijnen voor het gehele plangebied, gericht op realisatie.
- Concreter dan een visie.
- Geeft inhoudelijke sturing en is toetsingskader voor initiatieven en projecten in het gebied, die niet in het masterplan zijn opgenomen.
- Bevat voorstellen voor deelprojecten, een planning, een fasering, een ontwikkelstrategie, en geeft richting voor de looptijd van het project van vele jaren.
- Vormt het kader op basis waarvan afspraken kunnen worden gemaakt met andere partijen, publiek en privaat.
- Houdt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen of aanpassing van voorgestelde ideeën. Het masterplan is daarom een levend document, dat indien nodig kan worden bijgesteld.

Opgave

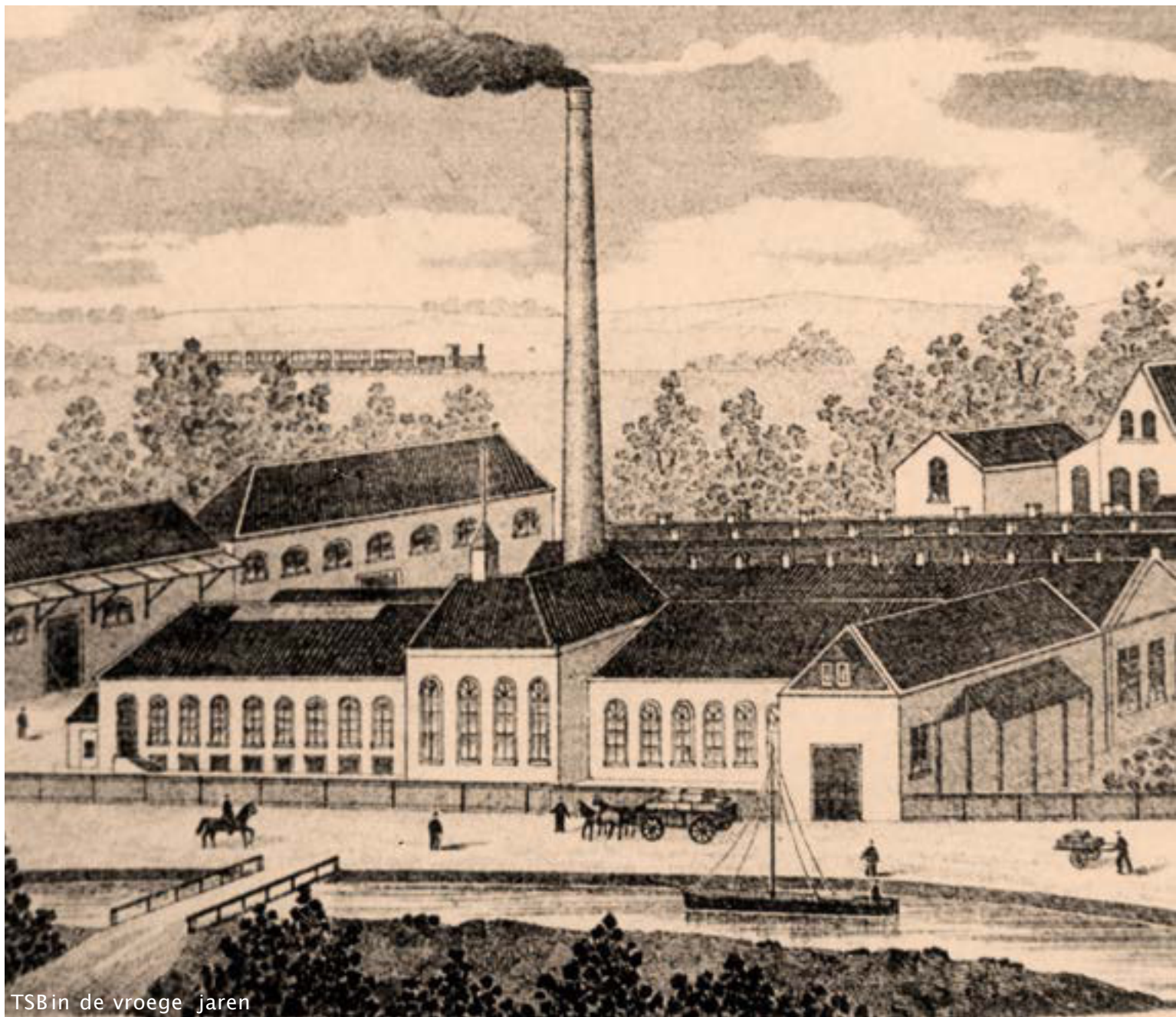
Het TSB-terrein is sterk verbonden met de geschiedenis van Goor. De historische panden en andere onderdelen van het terrein zijn tastbare herinneringen aan het verleden. Ze plaatsen het heden in perspectief en vertellen het verhaal van Goor.

Als die gebouwen en het terrein goed worden geherprogrammeerd, en worden gecombineerd met nieuwbouw en een nieuwe inrichting, dan zal het TSB-terrein enorm bijdragen aan het imago van Goor en nieuwe inwoners, bedrijven, recreanten en toeristen aantrekken. Het in stand houden van oude panden kost moeite en geld, maar levert voor het grotere geheel uiteindelijk meer op. Op het TSB-terrein is ook volop ruimte voor het bouwen van circa 300 woningen, zowel in de bestaande panden, als daarbuiten.

Daarnaast kenmerkt het terrein zich door de ruime aanwezigheid van groen. Open graslanden en volwassen bomen in groepen en als solitair, maken het een bijzonderheid in de stad die verder weinig groene ruimtes heeft. Hierin ligt de kans om het een aangename plek te maken, niet alleen voor de toekomstige bewoners en ondernemers van het terrein, maar voor alle inwoners van Hof van Twente!

Ambities

- In stand houden en versterken van de unieke kwaliteiten van het TSB-terrein.
- Uitgaan van een organische ontwikkeling binnen een afgestemd raamwerk waarin ruimte zit voor onverwachte ontwikkelingen, invloeden en ideeën.
- Het bouwen van aanzienlijke aantallen woningen voor verschillende doelgroepen om - ook al op korte termijn - te kunnen voorzien in de grote vraag.
- De gebiedsontwikkeling vormgeven samen met bewoners en ondernemers zodat een mede-eigenaarschap ontstaat.
- Een voedingsbodem maken voor programma, wonen/werken/vrije tijd, met aandacht voor de Gezonde Verbinding, dat een interactie met elkaar aangaat en aanvullend is op het bestaande in Goor.
- Een plan maken dat financieel in balans is.
- Een plan waar de Gorenaren trots op zijn!



TSB in de vroege jaren

Achtergrond

In 1838 richtte Thomas Ainsworth de Twentse Stoomblekerij op, afgekort tot TSB. Ainsworth heeft overigens niet lang van zijn nieuwe fabriek kunnen genieten, want drie jaar na de opening stierf hij een plotselinge dood. Een Zaanse industrieel nam het bedrijf over, die het op zijn beurt in 1857 weer overdeed aan twintig Twentse Textielhandelaren. In de hoogtijdagen werkten hier wel 700 mensen dagelijks in de textielproductie. In 1902 kwam er nieuw elan in het bedrijf toen ir. D.J. Bunschoten als directeur werd aangesteld. Naar hem is ook de straat genoemd waaraan het bedrijf ligt. De heer Bunschoten

startte met het bedrukken van textiel en richtte in 1933 de Twentsche Katoendrukkerij op. Later werd het bedrijf overgenomen door Nijverdal ten Cate. In de jaren negentig van de vorige eeuw ging het bedrijf ter ziele.

Hoewel de Twentse Stoomblekerij niet meer bestaat, is de bedrijvigheid nooit helemaal verdwenen. De oude fabriekspanden werden na het teloor gaan van de TSB hier en daar door verschillende bedrijven in gebruik genomen.

In 1998 kocht een projectontwikkelaar de grond, met het oog op nieuwbouw. Dit werd voor een deel gerealiseerd. In 2020 sloot de gemeente Hof van Twente een overeenkomst om het terrein te kopen en zo de herontwikkeling van het gebied in eigen hand nemen: het begin van een nieuw hoofdstuk.



tsb in 1949

Het Oversticht heeft in 2018 in opdracht van gemeente Hof van Twente een Quick Scan waardestelling en transformatieruimte uitgevoerd. De bebouwing en het terrein herbergen cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, die aandacht verdienen bij een herbestemming. Dat document ligt ten grondslag aan dit Masterplan. Daarnaast hebben we tijdens het opstellen van dit plan verder onderzoek gedaan naar de staat en waarde van de verschillende gebouwen.

Ook in de nieuwe plannen is er ruimte voor ondernemerschap. Enkele karakteristieke fabrieksgebouwen blijven staan en krijgen een nieuwe bestemming. Zo behouden we een stukje waardevolle geschiedenis op deze unieke plek.

Voor en door Goor: participatie

Een van de doelstellingen van het totale project is om het gebied weer open te stellen en inwoners van Goor weer trots te laten worden op dit historische deel van de stad. Daarom is er een denktank samengesteld die intensief betrokken was bij het maken van dit masterplan.

Op het TSB-terrein is veel ruimte wat met verschillend programma (functies en gebruikers van het gebied) kan worden gevuld. Het is zaak om het programma dat zich aandient voor het terrein, optimaal te benutten voor de beoogde transformatie. Daarom is een goede samenwerking met Goorse ondernemers erg belangrijk. Zij kunnen belangrijke motoren worden achter de herontwikkeling van het gebied, mits goed geregistreerd.

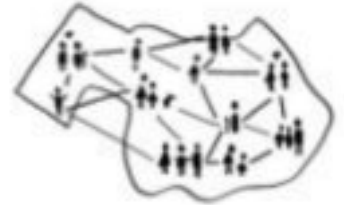
De Denktank Masterplan Op Stoom is een groep die bij het ontwerpproces is betrokken. Deze bestond uit mensen die vanuit verschillende perspectieven persoonlijk, maar geen commercieel, belang hebben bij de ontwikkeling

van het gebied. De verschillende belangengroepen en individuele inwoners zijn aangehaakt om ideeën voor herontwikkeling te leveren, om te reflecteren op de concept-plannen en zich zo mede-eigenaar van het gebied te gaan voelen. Deze groep is een afzender van dit proces naar haar achterban en de inwoners van Goor. Op die manier laten we zien dat we het Masterplan echt samen ontwikkelen en zijn de deelnemers van de Denktank de eerste ambassadeurs.

De samenwerking tussen ontwerpers en de Denktank heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Er zijn drie werksessies gehouden op locatie. De eerste sessie in juli 2021 stond in het teken van verzamelen en ordenen van ideeën, wensen en dromen van de deelnemers. Drie hoofdconclusies die naar voren zijn gekomen zijn:



1. Maak een groene verblijfsplek, als startpunt van groene routes door Goor, met focus op voetgangers en fietsers (autoluw/autovrij)



2. Zet in op innovatieve, sociale woonvormen, voor verschillende doelgroepen: gezinnen, één of twee persoonshuishoudens waaronder starters, senioren en empty nesters.



3. Ambacht: leren, uitvoeren en bewonderen



werksessies op locatie

Hiermee zijn de ontwerpers van Strootman Landschapsarchitecten en De Zwarte Hond aan de slag gegaan en hebben zij het basisidee van het Masterplan geschetst. In de tweede sessie, oktober 2021, is het idee besproken met de Denktank. Met de uitkomst van deze sessie is het plan verder uitgewerkt. In de derde en laatste sessie in december 2021 is het Masterplan, dat bijna af was, gevalideerd met de Denktank en was er een laatste kans om het nog verder aan te scherpen tot het plan dat er nu ligt.

Buiten de werksessies om was er de mogelijkheid voor de leden van de Denktank om ideeën aan te dragen via Padlet. Dit is een online versie van een prikbord waar beelden, teksten, links etc. gedeeld kunnen worden. Het prikbord is met regelmaat bekeken door de ontwerpers en waar mogelijk zijn de ideeën opgenomen in het Masterplan.



Naast de padlet van de Denktank is er ook een openbare padlet waar iedereen een idee kan achterlaten.

In september 2021 zijn de ontwerpers en de Denktank samen met leden van de gemeenteraad en de projectgroep per bus op excursie gegaan naar vier referentieprojecten. Na het Havenkwartier in Deventer, volgde het Zwitsalterrein in Apeldoorn, vervolgens Enka in Ede en afsluitend het DRU-terrein in Uft. Alle vier gebieden hebben een industriële achtergrond en zijn niet alleen op een andere manier ontwikkeld en vormgegeven, maar ook in verschillende fasen. Veel zaken die wel of juist niet goed gingen, zijn de revue gepasseerd. Daaruit konden wijze lessen worden geleerd voor Op Stoom.

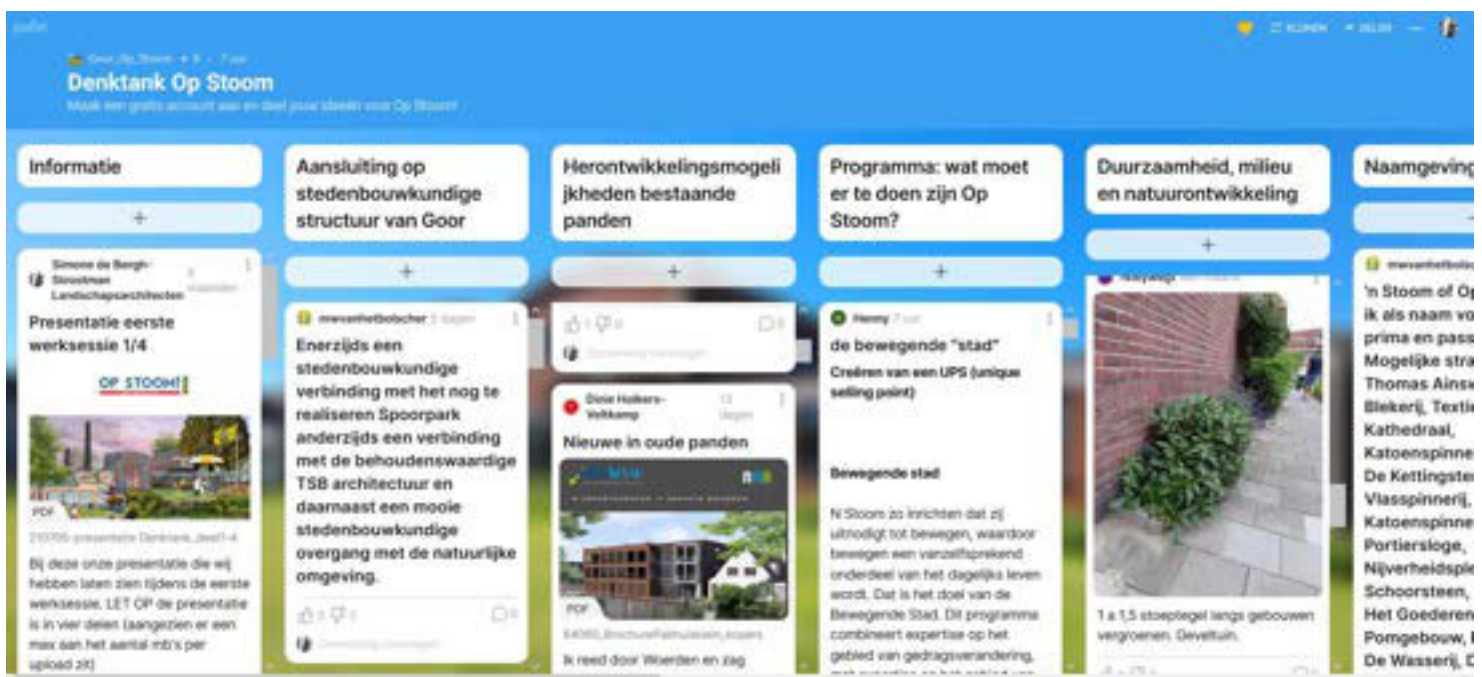


excursie

Ook is er een onderzoek naar woonwensen uitgevoerd onder geïnteresseerden en er zijn er gesprekken gevoerd met diverse ondernemers. De resultaten van het onderzoek en de gesprekken zijn meegenomen in het planproces.

Informatie over lopende participatie en ontwikkelingen van Op Stoom is te vinden op de website.

www.gooropstoom.nl

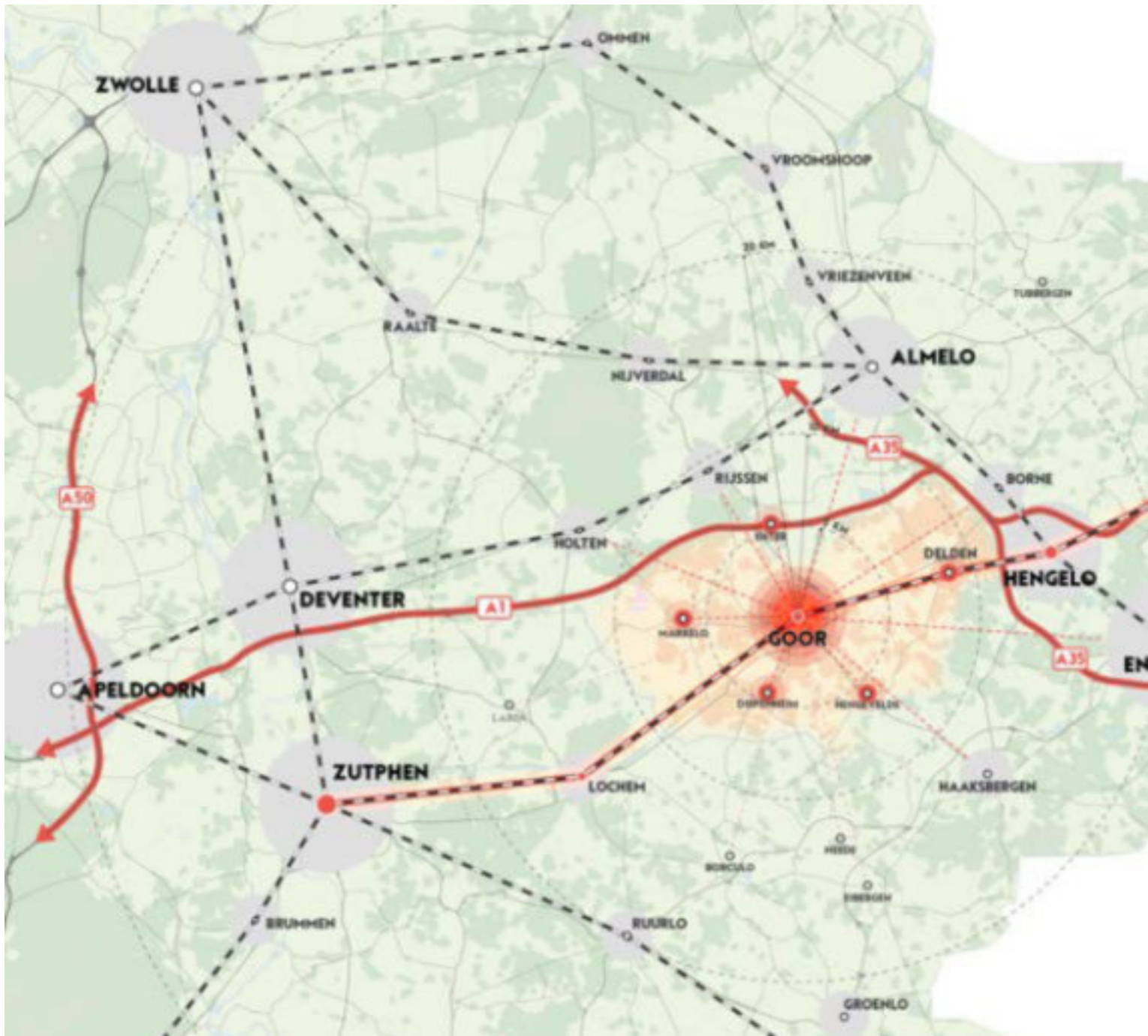


padlet, het online prikbord

2. masterplan op hoofdlijnen







Goor in de regio



Positionering

De stad Goor ligt centraal in de gemeente Hof van Twente. Door middel van het spoor en de snelweg is er een snelle ontsluiting met de steden Enschede, Hengelo en Almelo in het oosten en Zutphen, Deventer en Zwolle in het westen. Tegelijkertijd profiteert Goor volop van het Twentse landschap met de rivier de Regge die door de stad stroomt en aanleiding geeft tot recreatieve routes, en de nabijheid van Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug en Twents Reggedal.

Het TSB-terrein ligt op korte afstand van het centrum en het station van Goor. Het terrein vormt op dit moment een buffer tussen woonwijken in het zuiden en bedrijventerreinen in het noorden. Het terrein wordt doorsneden door de Regge die als een brede groene zone tussen de bedrijven zijn loop verder vervolgt. Hiermee dringt het groene omliggende landschap de bebouwde kom binnen en biedt een kans om een sterke verbinding tussen stad en land te maken.



ambacht
& arbeid



samenwerking
& collegialiteit



stadsicoon





teit



verloren
landmark

Waarden en identiteit

TSB is een stadsicoon voor Goor. Zowel in ruimtelijke zin, met bijzondere gebouwen, voorheen een schoorsteen en een eenduidige toegang, als in gemeenschappelijke zin. Het is een plek waar veel Gorenaren gewerkt hebben of op een andere manier aan gelinkt zijn. Bijvoorbeeld via familie. Het bedrijf zit in de haarvaten van de Goorse samenleving. Veel verenigingen en gebruiken zijn eraan ontsproten.

Het is een plek van ambacht en arbeid. Waar veel inwoners een vak hebben geleerd, uitgeoefend en daarmee een leven hebben opgebouwd. Hier is de eerste stoommachine aangezet en de ontwikkeling van de Twentse textielindustrie gestart. Een ontplooiing die velen welvaart heeft gebracht en beschouwd wordt als een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie.

Ambacht en arbeid gaat over het maken van dingen. Op slimme en vernuftige manieren die de maker voldoening brengen. Handen uit de mouwen steken en vooruit komen.

Een geoliede machine komt alleen tot stand door goede samenwerking en collegialiteit. Dat is wat generatie op generatie wordt doorgegeven en wat nog steeds in het DNA van de Gorenaren aanwezig is. Ook na het sluiten van de fabriek. Het neemt nieuwe vormen aan, zoals het maken van dit Masterplan. Waarbij iedereen vanuit zijn of haar expertise een steentje bijdraagt en we iedereen in de gelegenheid stellen mede-eigenaar te zijn. Een plek waar betrokkenheid hoog gewaardeerd wordt, zowel in het verleden, als nu bij nieuwe ontwikkelingen.

De schoorsteen rookt niet meer en is zelfs verdwenen, maar heeft voor velen in de beleving van de TSB nog steeds een plek. Hoewel het leven in de fabriek ook hard was willen we de positieve kanten inzetten in de identiteit van de nieuwe gebiedsontwikkeling.



betrokkenheid

Ruimtelijke visie met drie ingrediënten

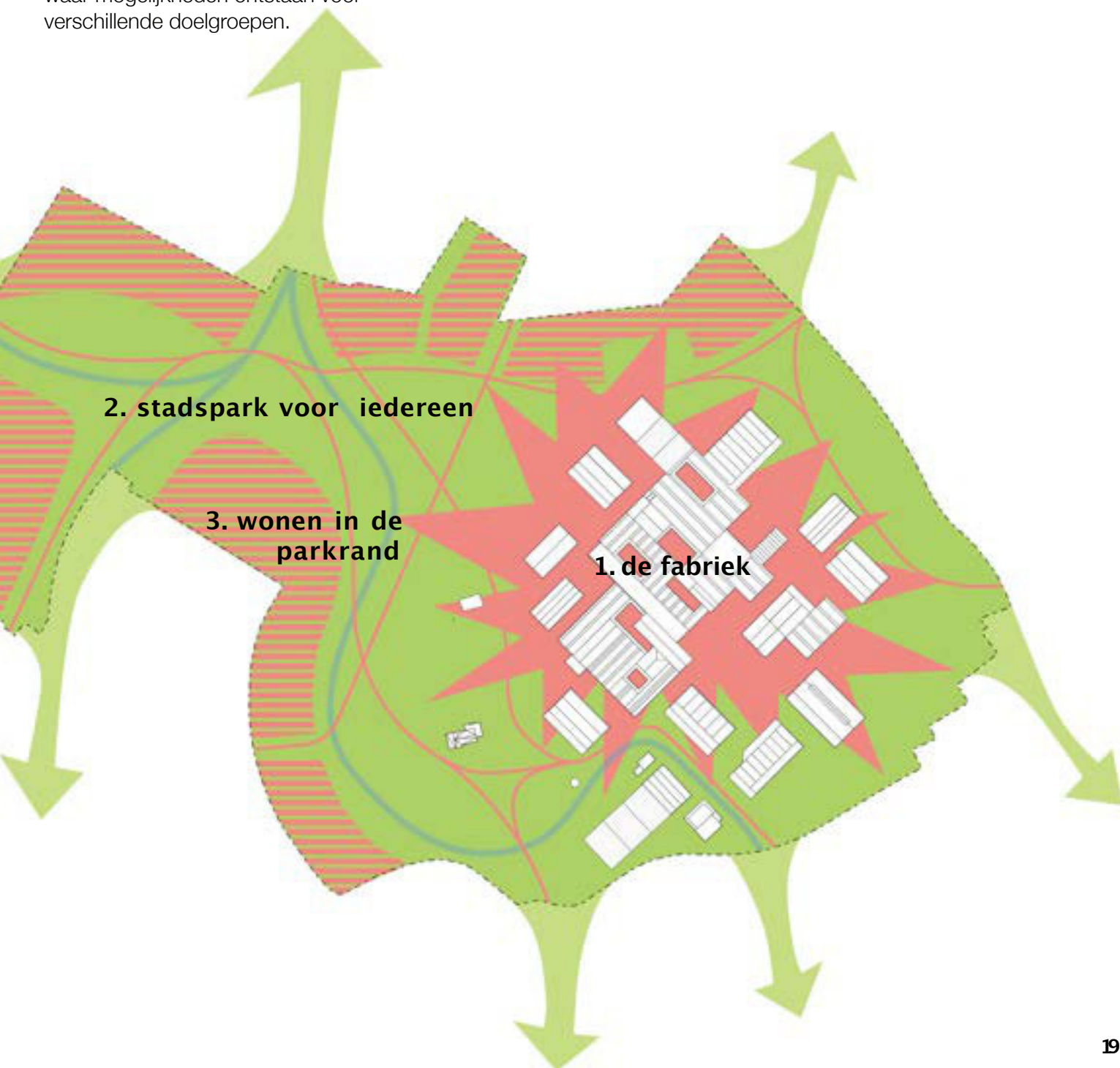
De huidige staat van het terrein is een cluster van industriële gebouwen in een groene omgeving. En daar is heel veel waardering voor. De gebouwen verleiden tot rond dwalen en steeds nieuwe dingen ontdekken waarover je je kan verwonderen. Dit is een waarde die we willen vasthouden in de transformatie om het gebied ideaal te maken voor nieuwe functies.

1. Omringd door groen ligt **De Fabriek op het terrein.** Een levendige plek waar de bijzondere historische gebouwen getransformeerd en gevuld zijn met reuring en levendigheid. Om kwaliteit te realiseren zullen gebouwen van mindere kwaliteit plaats moeten maken. Om veel van de gebouwen van De Fabriek te kunnen behouden, zijn er gebruikers nodig die levendigheid toevoegen aan het gebied. Dat kunnen bedrijven zijn, voorzieningen, zorginstellingen, horeca of woningen.

2. Het groene gebied wordt een **Stadspark voor iedereen.** Dat betekent dat we ons er sterk voor willen maken bestaande groenstructuren zoals de bomen en cultuurhistorische elementen zoals waterbekkens en pomphuisjes te behouden, en waar nodig herbestemmen en ontwikkelen. We willen het gebied open en toegankelijk maken door een netwerk van paden dat aansluit op het stratenpatroon van de directe omgeving. Daaraan kunnen naar wens allerlei functies toegevoegd worden.



3. Een belangrijk onderdeel van het plan is het **Wonen in de Parkrand**, dat als een lijst om het schilderij fungeert. Enerzijds maakt dit het park af. Anderzijds bieden we hiermee een hooggewaardeerd woonmilieu waarin verschillende type woningen een plek vinden en waar mogelijkheden ontstaan voor verschillende doelgroepen.



huidige situatie

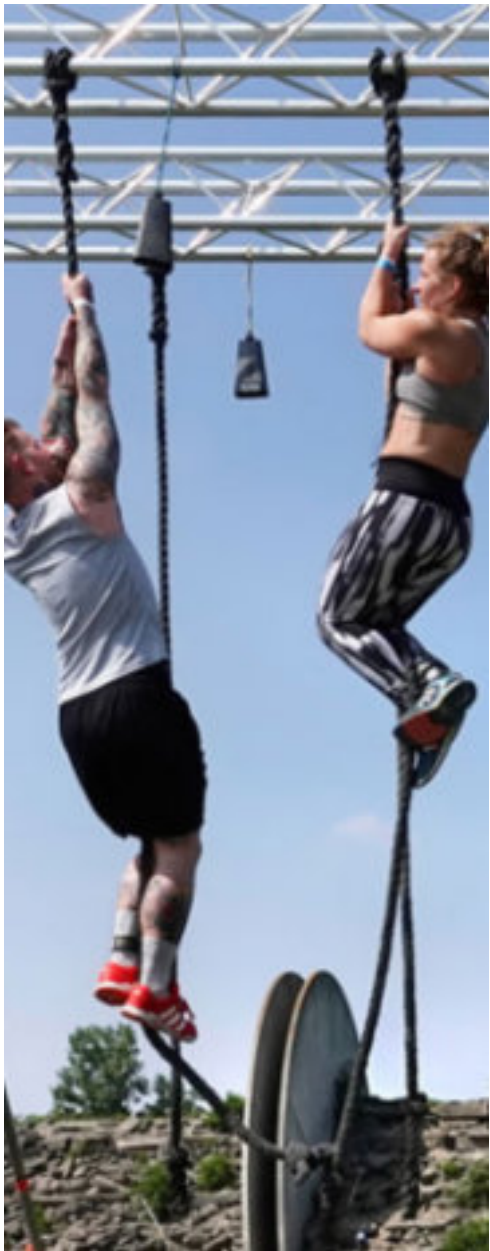




Plankaart







Gezonde Verbinding

Met de beleidsvisie 'Gezonde verbinding' uit 2019 zet Hof van Twente in op drie kernthema's: gezondheid (1), zelfredzaamheid (2) en meedoen (3). Dit zijn brede thema's die zorgen voor verbinding tussen zorg en welzijn (ook wel sociaal domein) en de fysieke leefomgeving waarin we wonen en werken. De ontwikkeling van het TSB-terrein biedt volop kansen om hier op in te spelen.

Gezondheid is al lang niet meer alleen het uitblijven van ziekten. Machteld Huber, arts en onderzoeker bij het Louis Bolk Instituut, heeft samen met anderen een nieuwe dynamische omschrijving van gezondheid geïntroduceerd, die inmiddels steeds meer belangstelling krijgt:

Positieve gezondheid: 'het vermogen van mensen zich aan te passen en eigen regie te voeren, in het licht van fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven' (Huber, 2011)

Huber heeft het in haar concept over zes gezondheidsdimensies om het 'gezondheidswelzijn' te meten: lichaamsfuncties, dagelijks functioneren, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven en sociaal maatschappelijk participeren.

Met de grootschalige herontwikkeling van het TSB-terrein dragen we hier op een positieve manier aan bij. Dat kan op allerlei vlakken en komt zowel terug bij de inrichting en programmering als bij activiteiten in het gebied. Bij de fysieke inrichting van het plan wordt rekening gehouden met de fiets- en wandelroutes die aansluiten op de bestaande wijken. Deze routes lopen ook door het groene stadspark en het fabrieksterrein met alle historie. Zo worden inwoners uitgenodigd om te wandelen, sporten of verblijven in het groen. Kinderen spelen veilig en heerlijk in het park. Er ontstaan kansen voor sociale interactie. Bij de programmering houden we daarom rekening met de diversiteit van inwoners en omwonenden. Door ook

oog te hebben voor verschillende (kwetsbare)doelgroepen waaronder bijvoorbeeld onze ouderen, inwoners met een kleine beurs en mensen die begeleiding nodig hebben, kunnen bewoners met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten.

Ook liggen er kansen bij activiteiten en voorzieningen om mensen mee te laten doen om werkervaring op te doen en erbij te horen.

Kortom, met de inrichting van onze leefomgeving kunnen wij positief bijdragen aan de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners. Bij de uitwerking van deelprojecten is het thema gezondheid daarom altijd een belangrijk onderdeel.



langzaam verkeer



autoverkeer en logistiek

Mobiliteit

Het TSB-terrein willen we autoluw maken. Zo kan het terrein een prettige verblijfsplek worden waar volop gewandeld, gefietst, gespeeld en ontspannen kan worden. Het wordt er fijn wonen. De paden zullen dan voornamelijk fiets- en wandelpaden zijn. Deze doorkruisen het gebied volledig en maken nieuwe verbindingen in het netwerk van Goor. Maar natuurlijk zullen de woningen en bedrijven ook bereikbaar zijn voor auto's, logistiek verkeer en hulpdiensten.

In de parkranden zal de auto een ondergeschikte rol hebben. Voldoende doorsteken tussen de bouwvelden maken de verbinding met de voorzijden van de woningen aan het park. Het pad aan deze zijde zal alleen voor voetgangers en fietsers zijn. Een zelfde principe willen we hanteren bij de woningbouw op de zwembadlocatie.

De woningen aan de noordelijke parkrand worden ontsloten met eenvoudige straten waarvan alle verkeersvormen gebruik maken. Omdat bruggen alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn, blijft de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer beperkt tot bestemmingsverkeer voor de woningen. Om hier wel een sterke beleving van parkstraten te maken, willen we het parkeren alleen op eigen terrein en in parkeerkoffers realiseren. Zo is het zicht en de oversteek het park in, altijd vrij. Aan het einde van de woonstraten komen eenvoudige keerlussen die gedimensioneerd worden op vuilniswagens en nooddiensten. Voor nooddiensten is er altijd een tweede aanrijroute door het park.



noodddiensten

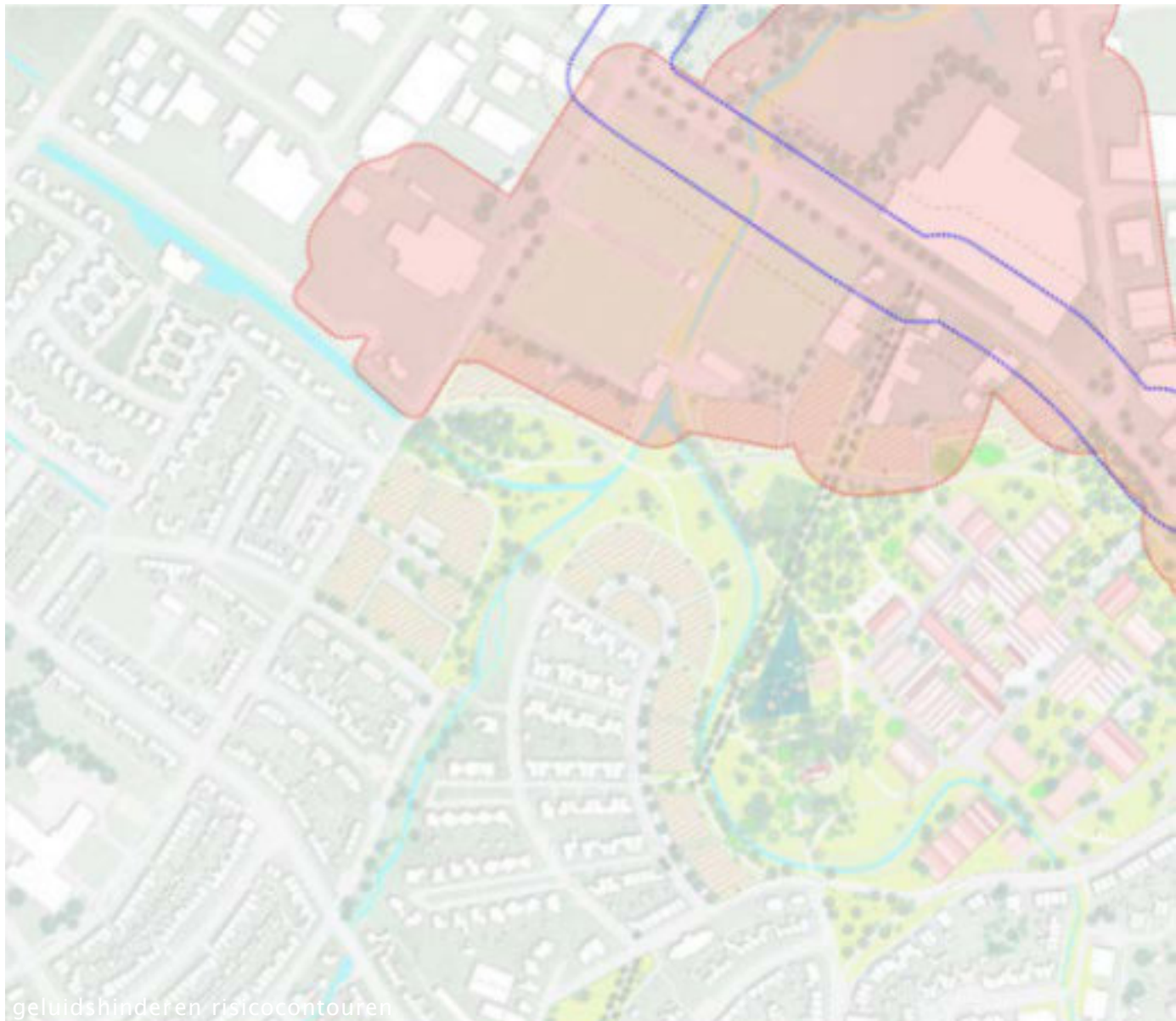
Ook De Fabriek moet goed bereikbaar zijn. Voor bewoners, ondernemers, werknemers, bezoekers, logistiek en nooddiensten. De hoeveelheid parkeerplaatsen is afhankelijk van het woon-/werkprogramma, dat op dit moment nog niet vastgesteld is. Voor nu hebben we verschillende vormen van parkeren met ruimte in de aantallen waardoor we nog bewegingsvrijheid te hebben in het vaststellen van het programma in de loop van de tijd.

De ontsluiting van De Fabriek is vanuit het zuiden, vanaf de nieuwe weg de Reggeloop. Op deze manier vermengt het verkeer van De Fabriek zich niet met dat van de parkranden en blijft het park zoveel mogelijk vrij van gemotoriseerd verkeer. Fietzers en voetgangers kunnen De Fabriek van alle zijden benaderen.

Bodem

Vele jaren industriële activiteit hebben sporen achter gelaten in de bodem van het terrein. Steekproeven hebben op verschillende plekken verschillende soorten vervuiling aan het licht gebracht. Hoe de situatie precies is, is nog niet bekend. De kans is echter groot dat saneringen moeten plaatsvinden. Per locatie zal hiervoor een plan moeten worden gemaakt. De verwachting is dat de verontreiniging het ernstigst is onder en rond De fabriek. Langs

de randen van het park is de grond niet of nauwelijks verontreinigd. Het plan met woningen met tuinen aan de randen van het park past goed bij deze situatie. De locatie van het voormalige zwembad is al gesaneerd en klaar om ontwikkeld te worden.



Bedrijven, milieuzoneringen en externe veiligheid

Aan de noordrand van het gebied is geluidshinder van de omliggende bestaande bedrijven en sportvelden. Als we de parkrand met woningen op deze plek als laatste ontwikkelen, geeft dat tijd om de zones in orde te maken voor een goed woonklimaat.

Onder de Wheeweg ligt een buisleiding waarvan de contouren deels liggen over de ontwikkelingen van de noordrand. Dit betekent dat op de kop van de noordrand afstand gehouden dient te worden met woningen tot de buisleiding.

Het is raadzaam om voor nieuwe bedrijven voorwaarden op te stellen, als ze zich willen vestigen op dit terrein. Bijvoorbeeld: bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden toegelaten. Als bedrijven uit bijvoorbeeld milieucategorie 3.1 kunnen aantonen dat ze met maatregelen in 2 passen dan is dat te overwegen. Voorbeelden van mogelijke bedrijven zijn: glasbewerking, meubelstofeerderij, vervaardiging van kleding, deegwaren etcetera.



Klimaatadaptatie: hitte, droogte en wateroverlast

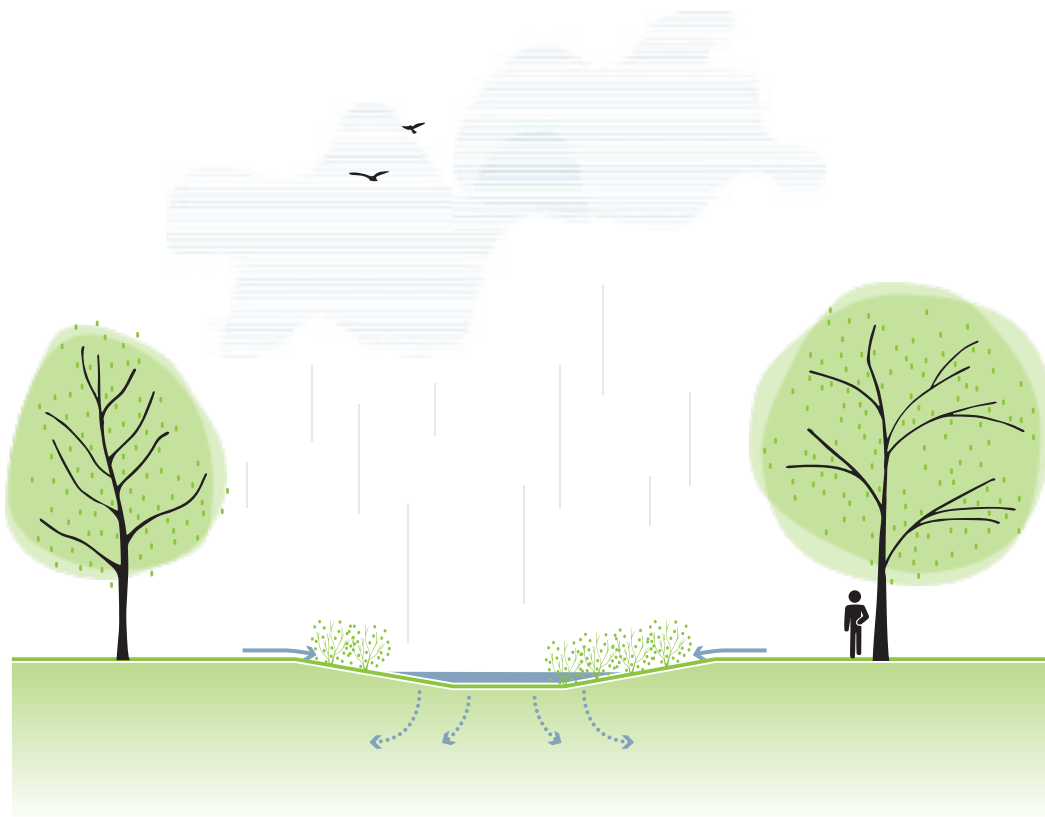
Klimaatproblemen zijn in vier verschillende categorieën in te delen: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. De laatste is op deze locatie te verwaarlozen.

We hebben allemaal gemerkt dat de zomers de afgelopen jaren steeds warmer worden en de voorspellingen zijn dat deze stijgende trend zich voort zal zetten. Op dit moment zijn er drie tot zes tropische dagen per jaar in Goor. Dit zijn dagen dat het kwik boven de 30°C stijgt. Verschillende scenario's laten zien dat dit er in 2050 negen tot vijftien

zullen zijn. Met name in de nacht treedt hittestress op, wanneer de warmte in het stedelijk gebied blijft hangen. Op dit moment is er sprake van één week per jaar hittestress in de nacht. In 2050 kan dit oplopen tot ruim drie weken per jaar. (www.klimaat-effectatlas.nl)

Gelukkig zijn er veel maatregelen die we kunnen treffen om de temperatuur naar beneden te brengen. Zo kan in de architectuur rekening gehouden worden met de inval van het licht om daarmee de warmte buiten de gebouwen te

houden. In materialen van zowel de gebouwen als de buitenruimte kan rekening gehouden worden met het albedo, ofwel het weerkaatsingsvermogen. Licht gekleurde materialen weerkaatsen een groot deel van het zonlicht en warmen daarmee minder op. En heel belangrijk is het toepassen van veel beplanting. Dit brengt namelijk op twee manieren verkoeling: enerzijds door schaduw, dat zijn voornamelijk de bomen; anderzijds brengt het verkoeling door verdamping van vocht uit de bodem.



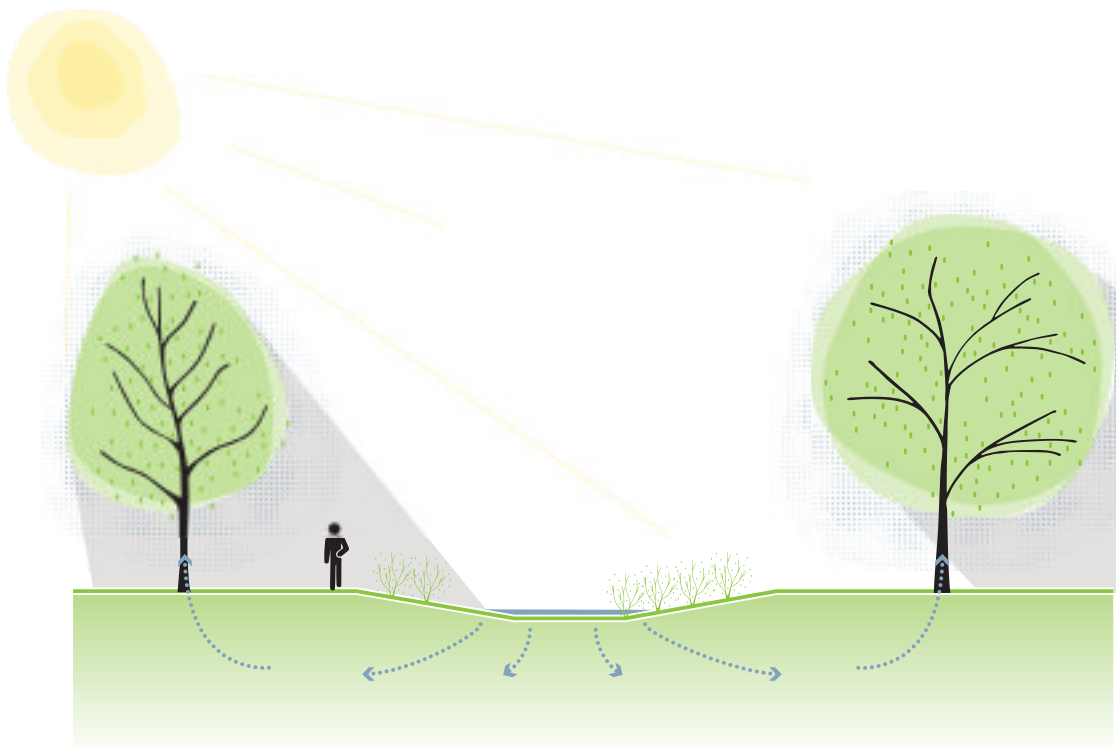
opvang en infiltratie van regenwater

Het tweede probleem waar rekening mee gehouden moet worden is droogte. Door de oplopende temperatuur vindt er steeds meer verdamping plaats. Dit brengt weliswaar verkoeling met zich mee, maar de voorraad vocht in de bodem is niet oneindig. Wanneer de bodem uitdroogt sterven planten af. Daarmee stopt hun verkoelende werking en stijgt de temperatuur nog sneller.

Het is zaak om hemelwater dat door het jaar heen valt, zoveel mogelijk vast te houden in het gebied. Dat kan in wadi's, rain gardens en andere groene waterbuffers.

Niet alleen de temperatuur neemt toe maar ook de piekbuien, in aantal en hevigheid. Zoals zojuist aangegeven, willen we het water zoveel mogelijk vasthouden in het gebied. Hier moet wel een maximum aan zitten. Wanneer de buffers vol zitten,

wordt het water via overstorten naar de Regge en Stadsregge geleid. Het bergingsvermogen waar mee gerekend gaat worden wordt afgestemd met het waterschap.



natuurlijke airco van bomen



OP STOOM onderdeel van groene long tussen centrum en buitengebied

Duurzaamheid: natuurwaarden

Wanneer we kijken naar de aard van het plangebied en de ligging in een soort groene long, met verbinding met het agrarisch cultuurlandschap, liggen er grote kansen voor behoud en versterking van natuur en landschapswaarden in het plangebied. Het plangebied vormt een van nature nat gebied, aan de zuid- en westzijde overgaand in een kampenlandschap, maar aan de noordzijde overgaand in broek- en goorontginningslandschap van het Zuidelijk Elsener Broek. Gelet op het oorspronkelijke landschap, liggen er historische referenties naar broek- en goorontginningslandschap met riet, ruigte, elzenbroekbos, elzen- en essenhakhout en soorten van het broek- en goorontginningslandschap zoals amfibieën.

De groene long kan het beste functioneren wanneer deze in verbinding blijft met het buitengebied te noorden van Goor. De Boven Regge vormt daarin een natuurlijke verbindingszone waarlangs planten en dieren zich kunnen verplaatsen. Het is daarom van belang dat de ecologische verbinding ten noorden van het plangebied niet belemmerd wordt en dat de groene long bereikbaar blijft voor planten en dieren vanuit het buitengebied.

Het is belangrijk de ecologische verbinding tussen de beek en de bossen naast het fabrieksterrein te behouden en zo mogelijk verder te ontwikkelen. In dat kader is het wenselijk zo min mogelijk blokkades in de vorm van wegen aan te leggen,

en doorkruisingen met paden en bruggen passeerbaar te maken voor kleine zoogdieren, in het bijzonder amfibieën. Een dergelijke verbinding is ook bruikbaar als vliegroute voor vleermuizen. Daarbij doen we er goed aan terughoudend te zijn met verlichting, zowel voor migrerende vleermuizen, als voor dieren.

In het plan hebben we de kans om verschillende voorzieningen voor dieren in te passen, zoals kasten voor soorten zoals de steenuil en nestwanden langs het water voor de ijsvogel. In De Fabriek kan er gedacht worden aan andere soorten met bijvoorbeeld kasten voor gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen en waar mogelijk groene daken.



verschillende voorzieningen voor dieren

Ontwikkelstrategie:

Het cadeau langzaam uitpakken

De aankoop van het TSB-gebied is in feite een cadeau voor de stad Goor. Het terrein is lange tijd ontoegankelijk geweest door hekken rond het fabrieksterrein. Het groen, het water van de Regge en het cultuurhistorische karakter kunnen voor Goor van onschatbare waarde zijn. Niet alleen heeft de gemeente nu zelf een gebied in handen waar ze door programmatische sturing de stad naar eigen inzicht kan ontwikkelen, maar het gebied heeft nú al een bijzondere kwaliteit die voor de inwoners van Goor ruimte kan bieden om te ontspannen, te leren, te verpozen en misschien later ook wel te wonen en te werken.

Dat 'later' moeten we ruim nemen, het is een relatief groot gebied waar veel voorzieningen en andersoortig programma in kunnen landen. Maar het is zoals gezegd, een gebied met buitengewone kwaliteit en het zou eeuwig zonde zijn als onder het mom van 'er is toch genoeg ruimte' allerlei niet passende functies en woningen met een bedenkelijke kwaliteit het gebied langzaam 'opeten'. Aan de andere kant zou het wel degelijk goed zijn om bij al het programma wat er in Goor (en misschien zelfs wel binnen Hof van Twente) moet worden ontwikkeld, als eerste de vraag te stellen of het bij het beoogde karakter van het gebied past en daar zou kunnen landen. 'Programma' is immers de motor achter de transformatie van het TSB-terrein naar een levendig, aantrekkelijk, bloeiend deel van Goor ('behoud door ontwikkeling'). Bij het 'uitpakken van het cadeau' moeten we opportunistisch en tegelijkertijd kieskeurig te werk gaan, met een focus op kwaliteit en niet op snelheid en met altijd het langetermijn doel, zoals geschetst in dit Masterplan, voor ogen.

Uiteraard is er sprake van een zorgvuldige afweging met andere gebieden in Hof van Twente waar zich al een enigszins vergelijkbaar programma bevindt.

Vooralsnog denken we aan een ontwikkeling die start vanuit het zuidwesten, met de ontwikkeling van de zwembadlocatie en nieuwe woonbebouwing die grenst aan de Steltloperstraat en de Watersnipstraat, in samenhang met de ontwikkeling van het park en de nieuwe Reggeloop. Tegelijkertijd kan de ontwikkeling van het eerste deel van De Fabriek worden opgepakt. Daarbij denken we aan een ontwikkeling vanaf de Bunschotenstraat in noordwestelijke richting, zodat het nieuwe aanzicht van het TSB-terrein snel zichtbaar wordt en tegelijkertijd de delen die nog niet worden ontwikkeld kunnen blijven worden verhuurd, zoals nu met alle panden het geval is. Een mogelijke fasering is in het laatste hoofdstuk van dit rapport opgenomen.

Park zo snel mogelijk in zijn geheel aanleggen

Wanneer het TSB-terrein beter verbonden is met de rest van Goor, het onderdeel uit kan maken van het wandel- en fietsnetwerk, wanneer het terrein goed wordt ontsloten en er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het park en de openbare ruimte, kan het gebied al snel een rol spelen in het dagelijks leven van de Gorenaar.

Het zo veel mogelijk in één keer aanleggen van het park is kostenefficiënt: het is goedkoper om alles in één keer aan te pakken en doordat het park er al is, en alle bomen en andere planten kunnen groeien, wordt de aantrekkelijkheid van het wonen en werken in het

gebied groter, waardoor de verkoop van woningen en bedrijfspanden makkelijker zal gaan.

Voor het park moet natuurlijk wel eerst een ontwerp worden gemaakt, in samenhang met de verdere uitwerking van het masterplan voor de zuidelijke en westelijke bebouwingsrand.

Activeren van het gebied

Gekoppeld aan het aantrekkelijk, uitnodigend en toegankelijk maken van het gebied via de ontsluiting en de groene inrichting, zal de gemeente zich er ook voor inzetten om het gebied te 'activeren' door een of meerdere plekken te maken die Gorenaren naar het gebied trekken. Reuring creëren dus. Dat kan zijn met tijdelijk of semipermanent gebruik, met manifestaties (als dat weer mag), concerten, tijdelijke horeca en dergelijke. Oftewel: 'place making'.

Gemeente houdt de regie en laat de markt zijn werk doen

Eén van de grote voordelen van de aankoop van het gehele TSB-terrein is dat de gemeente volledig zelf kan bepalen wat er met het gebied gebeurt: wat wordt gesloopt, wat niet, waar komen de woningen, waar park, welke randvoorwaarden worden gesteld aan ontwikkeling van nieuwe en bestaande gebouwen, etcetera. Die positie geeft de gemeente niet meer uit handen. Tegelijkertijd heeft de gemeente geen ervaring met de ontwikkeling van dit soort gebieden. Het TSB-terrein is groot en de ontwikkelopgave complex, zeker omdat de gemeente veel van de historische panden wil behouden en laten transformeren. Het enthousiasme voor de ontwikkeling van dit gebied is groot, zowel bij de gemeente, de Goorse ondernemers

als bij de rest van de inwoners. Om dit enthousiasme vast te houden is het van groot belang dat de ontwikkeling van het TSB-terrein professioneel wordt aangepakt. Dat kan de gemeente niet alleen. En de Goorse ondernemers die een pand willen kopen, kunnen dat ook niet alleen. Daarvoor is de opgave te complex en zijn er te veel onderlinge afhankelijkheden, zeker bij De Fabriek: saneringsopgave, gedeelde constructies, riolering, kabels en leidingen, ontsluiting, parkeren, et cetera.

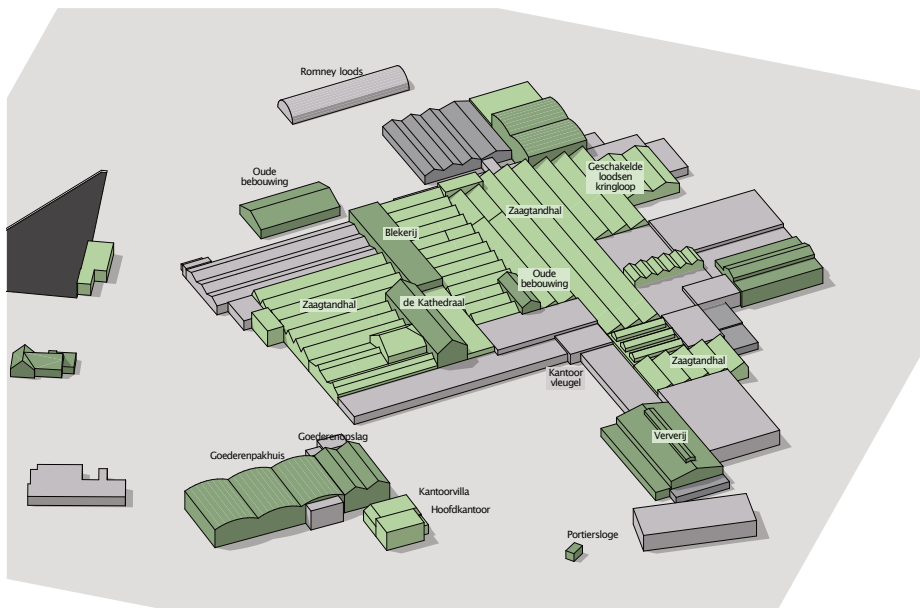
Om het enthousiasme vast te houden, teleurstellingen te voorkomen en ervoor te zorgen dat de hoge ambities voor dit gebied worden gerealiseerd, zal de ontwikkeling van het gebied professioneel worden georganiseerd. Gezien de lange ontwikkeltijd en om de complexiteit te beperken, zal het gebied in delen worden ontwikkeld. De Fabriek delen we in vier of vijf fasen op, waarbij in elk pakket nieuwbouw en herontwikkeling zit.

Het ontwikkelen van De Fabriek is complex en door de forse omvang niet ineens te realiseren. De gemeente Hof van Twente heeft voldoende ervaring in de ontwikkeling van reguliere woningbouw, maar De Fabriek moet een unieke ontwikkeling worden. Voor de uitwerking hiervan zijn dan ook diverse adviseurs en/of ontwikkelaars nodig om dit aan de hand van deelgebieden verder uit te werken. De gemeente wil 'de markt' onder de juiste voorwaarden inschakelen, zodat de gemeente in charge blijft en 'de markt' levert wat de gemeente graag wil. Uitgangspunt is dat de gemeente maximaal voordeel haalt uit haar eigendomspositie. Dat moet dus op een goede manier contractueel worden geregeld.

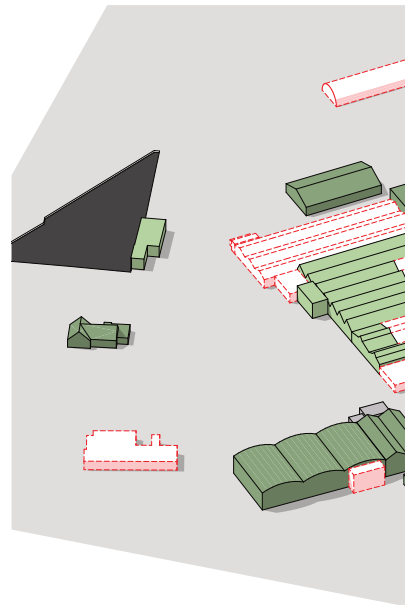
3. drie ingrediënten



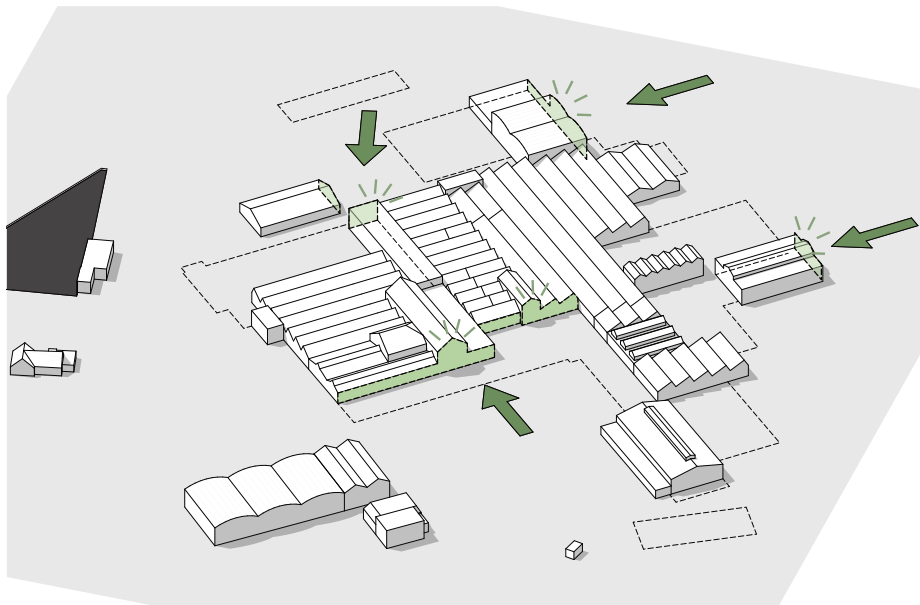




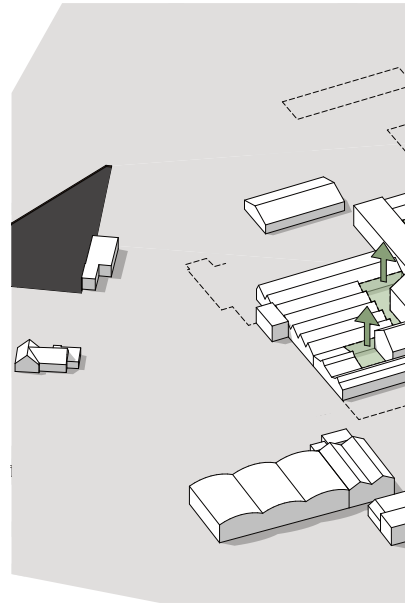
huidige situatie



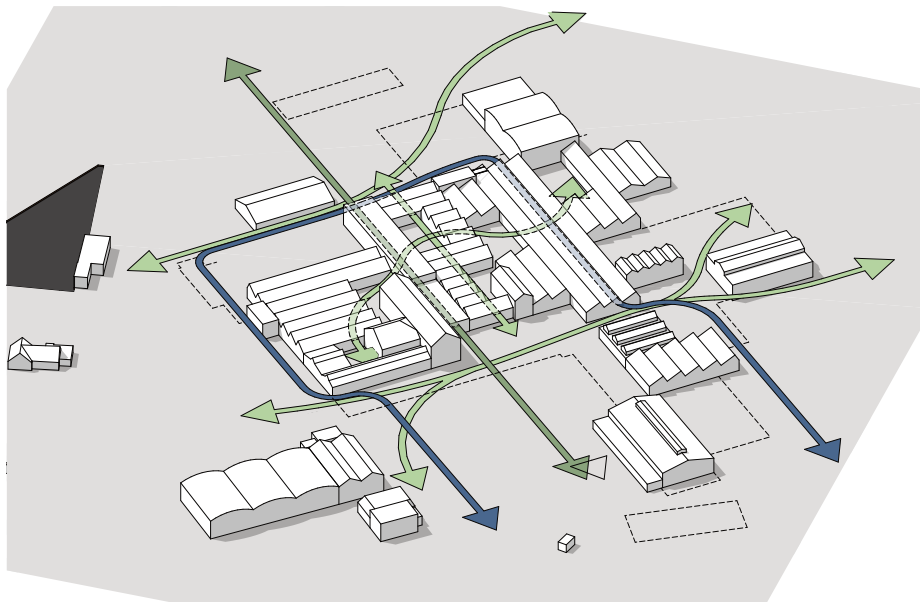
te verwijderen gebouwen



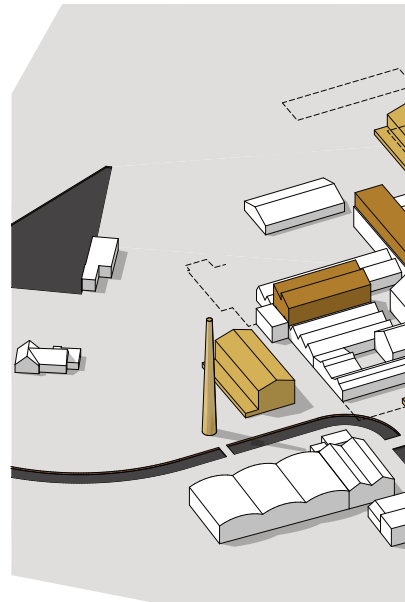
karakteristieke gevellijnen en adressering



Hoven en patio's voor licht

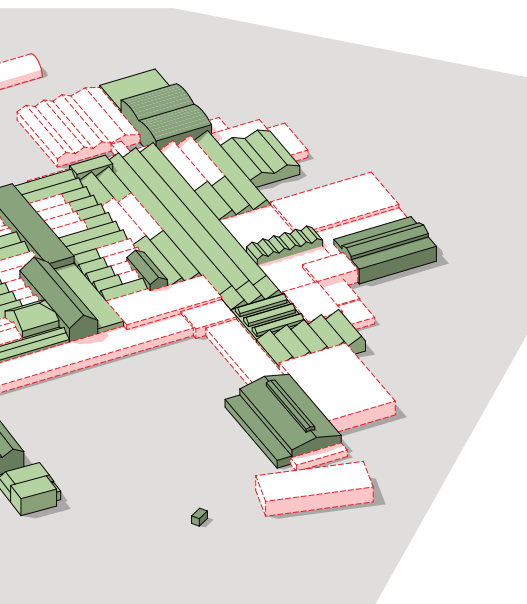


verbonden dwaalwereld



aanvullen met nieuwbouw

reuring in de fabriek



Een grote rol in het plan spelen de fabriekspanden. Een aaneenschakeling van hallen en panden als de Blekerij, Ververij en Kathedraal creëert nu een dwaalwereld. Gemaakt voor de functionaliteit van de fabriek zijn ze niet een-op-een in te zetten voor nieuw programma zoals wonen en ondernemen. Maar er zijn wel degelijk kansen om ze te transformeren. Belangrijk daarbij is dat ze het verhaal van TSB blijven vertellen.

Karakteristiek aan De Fabriek is dat het een aaneengeschaakt cluster van gebouwen is. Op zo'n kenmerk wil je zuinig zijn en dit wil je behouden! We moeten ons wel afvragen of het het waard is om alles te behouden. Vraagtekens kunnen we zetten bij die ruimtes die niet geschikt zijn om ze om te vormen voor het type programma dat passend is en een positieve bijdrage levert aan Goor. Ook zijn er gebouwen van zeer lage kwaliteit, vaak met platte daken. Wil je die nog renoveren? Sloop op termijn zal soms beter zijn.

Het plan maakt oude gevels weer zichtbaar en dit brengt karakteristieke silhouetten aan het licht. Gevels waarmee De fabriek een hernieuwde identiteit krijgt en zich profileert naar de omgeving.

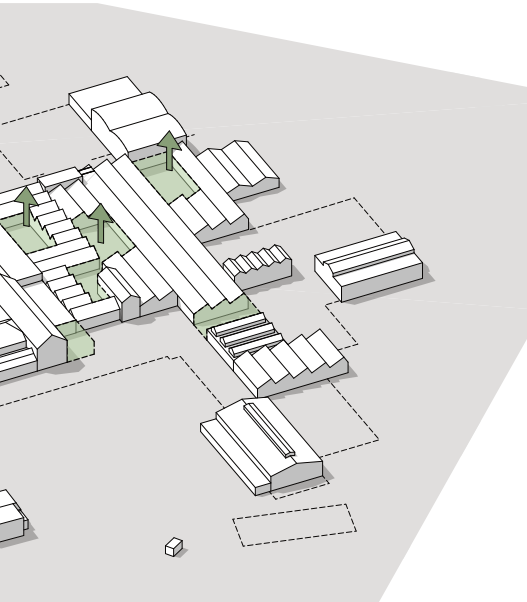
Het nieuwe programma voor wonen, werken en voorzieningen vraagt om meer daglicht en uitzicht. Hiervoor stellen we een aantal binnenhoven voor in de bestaande hallen. Licht en lucht voor de nieuwe bewoners. Door het complex met deze hoven heen gaat het plan uit van verschillende routes. Ter oriëntatie zijn er twee hoofdassen. Een loopt buitenlangs, voor de Kathedraal. De andere staat hier haaks op. De sterke betonconstructie van de blekerij biedt mogelijkheid tot het maken van een verbindende binnenstraat op maaiveldniveau.

De bestaande gebouwen willen we aanvullen met nieuwbouw die in stijl de sfeer van De fabriek versterkt. Dit kunnen zowel op zichzelf staande woongebouwen zijn als optoppingen op de bestaande gebouwen.

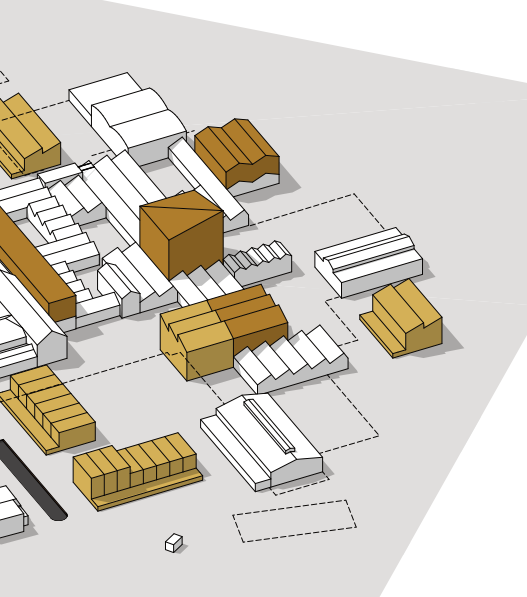
In de verbouwde en gerenoveerde panden is ruimte voor bedrijven, voorzieningen, zorg en woningen. Belangrijk is dat alle gebruikers bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Dan is openheid en visuele ervaring belangrijk, in tegenstelling tot gesloten gevels en introverte gebouwen. Passend bij de wens om het gebied zo autoluw te maken en juist uitnodigend voor fietsers en wandelaars, zou hier ook gekeken kunnen worden hoe de parkeerdruk zo laag mogelijk blijft door werknemers en bezoekers te stimuleren lopend of met de fiets te komen.

De gebouwen die we graag willen behouden kunnen we op verschillende manieren verbouwen, renoveren of optoppen. Het is goed om per gebouw te onderzoeken welke onderdelen bewaard, en welke vervangen zouden moeten worden. Het silhouet en de oude metselwerkgevels zijn daarbij kenmerkende onderdelen. Onderdelen als de bodemkwaliteit, draagkracht van de bestaande constructie, duurzaamheid, isolatiemogelijkheden en de bouwkundige staat kunnen in een vervolgstudie verder onderzocht worden.

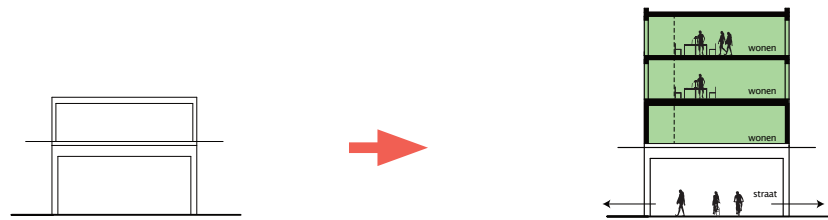
De exacte volumes en compositie van de gebouwen in De Fabriek zijn nu nog niet vastgesteld. De afbeeldingen verbeelden de ambitie, met een goede balans tussen sloop-nieuwbouw, optoppingen, verbouw en renovatie. De realisatie is afhankelijk van de bouwkundige staat van de panden, constructieve draagkracht en bodemkwaliteit.



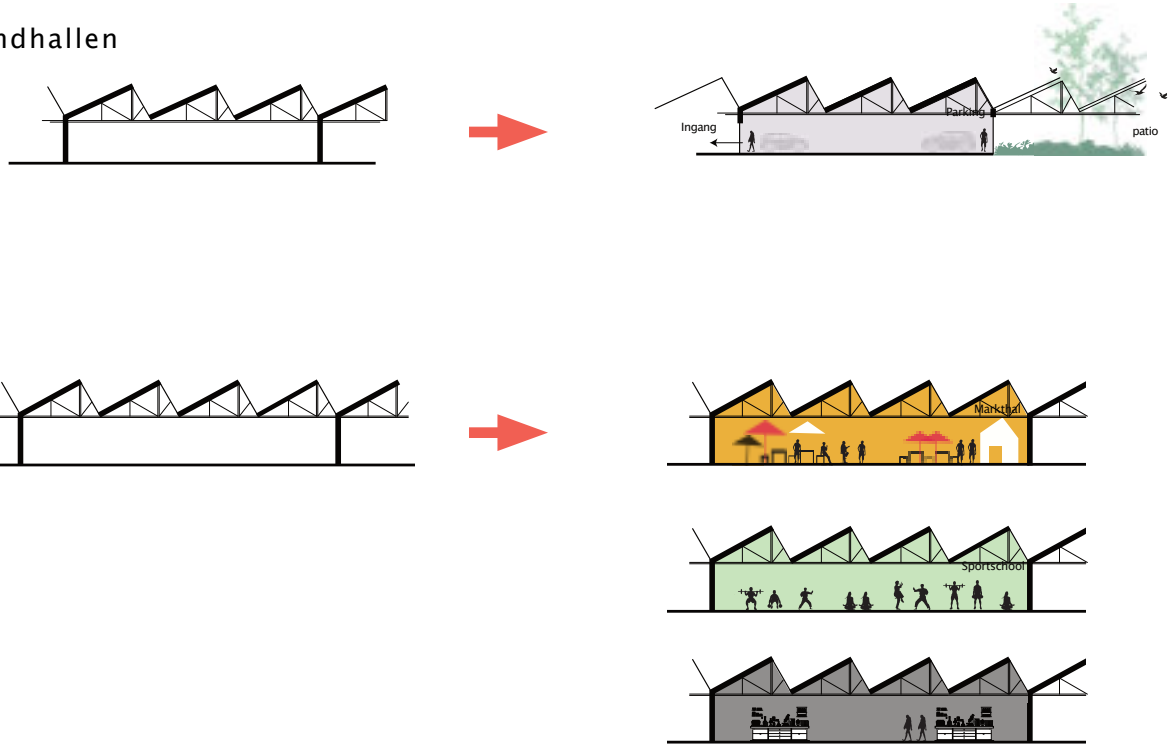
t en lucht



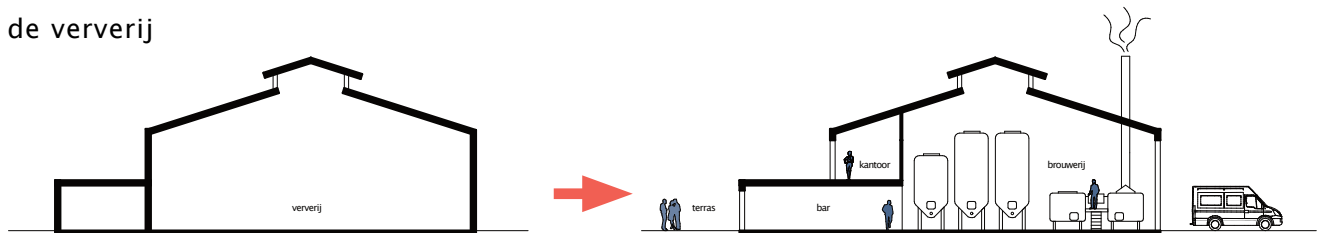
de blekerij



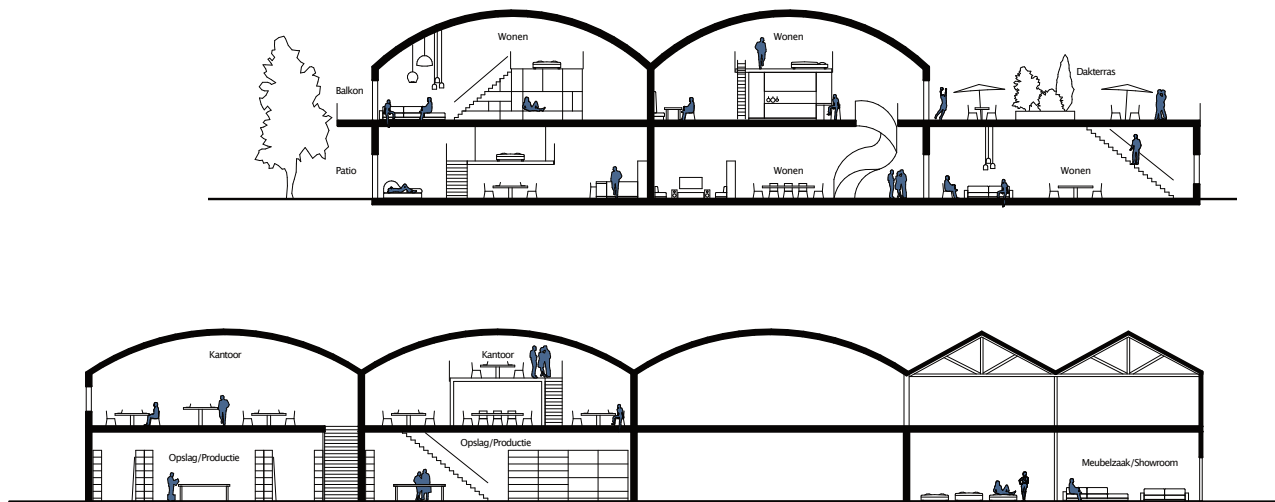
zaagtandhallen



de ververij



booghallen



transformatie van gebouwen



Omgang met bestaande gebouwcollectie

Bestaande gebouwen die het waard zijn behouden te worden zijn in twee categorieën onder te verdelen. Te beginnen met gebouwen met monumentale waarde. Dit zijn gebouwen die in hun vorm en vormgeving zeer kenmerkend zijn. Zoals de Kathedraal, de Blekerij en de Ververij. Deze laatste is ontworpen door Gerrit Beltman die naam heeft gemaakt als architect van fabrieksgebouwen en fabrieksvilla's. We streven ernaar om deze bijzondere gebouwen toegankelijk te maken voor iedereen, doordat ze publiek programma gaan huisvesten of bedrijven die 'business to consumer' werken en waar je dus als consument naar binnen kunt. Deze bijzondere gebouwen staan verspreid over het terrein van De fabriek waarmee ieder deel beïnvloed wordt door een of meerdere van deze gebouwen.



De tweede categorie zijn gebouwen van karakteristieke waarde. Gezamenlijk zijn ze beeldbepalend en waardevol, de samenhang is kenmerkend. Het één kan niet zonder het ander. Het gaat hier grotendeels over de zaagtandhallen, kenmerkend door de opbouw van de daken. Door de hoogte en het grote oppervlak zijn ze goed te transformeren tot bijvoorbeeld een sportschool, markthal of eigentijdse productiewerkplaats. Met meer ingrepen zoals het maken van lichthoven kunnen hier ook woningen in gerealiseerd worden.



Uiteraard zal de locatie worden ontwikkeld met diverse duurzaamheidstoepassingen zoals het toepassen van zonnepanelen en groene daken.



referentie

De Kathedraal

De Kathedraal is van hoge architectuur- en cultuurhistorische waarde. Deze hoge ruimte leent zich perfect voor een publieke functie met horeca. Dit is dé ontvangsthal van De Fabriek. Het zou uitstekend een multifunctionele ruimte kunnen zijn voor grote groepen, zichtbaar en belangrijk gelegen aan het centrale plein met een eigen terras.



referentie

Ververij

Oorspronkelijk gebouwd als ververij, opslagruimte voor verf en nieuw laboratorium, ontworpen door Beltman en Zn. Kenmerkend zijn de tien betonnen spanten, hoge ruimte en lichtkap op het dak. Later is er een lage aanbouw tegenaan gebouwd.

De Ververij staat aan het centrale plein, ligt vlak langs de nieuwe straat en vormt het gezicht naar de stad. Daarmee heeft het alle ingrediënten in zich om hier een publieke functie in te huisvesten.

transformatie van gebouwen



referentie

Blekerij

Middenin De Fabriek staat de Blekerij. Dit kenmerkende gebouw is gemaakt met een zware betonconstructie en afwisselend glasvlakken en metselwerk vlakken. Op straatniveau kan hier een publieke straat gemaakt worden. Diverse functies kunnen hun entree krijgen aan deze binnenstraat en bezoekers zullen dan verrast worden door de diverse ruimtes die er te ontdekken zijn. Het verbindt en activeert het hele complex. Op de muren kan de geschiedenis van de Twentsche Stoomblekerij getoond worden, daarnaast is er ruimte voor flexibele programmering zoals een markt of expositie.

De betonnen constructie leent zich goed voor een lichte optopping in meerdere bouwlagen.



referentie

Zaagtandhallen

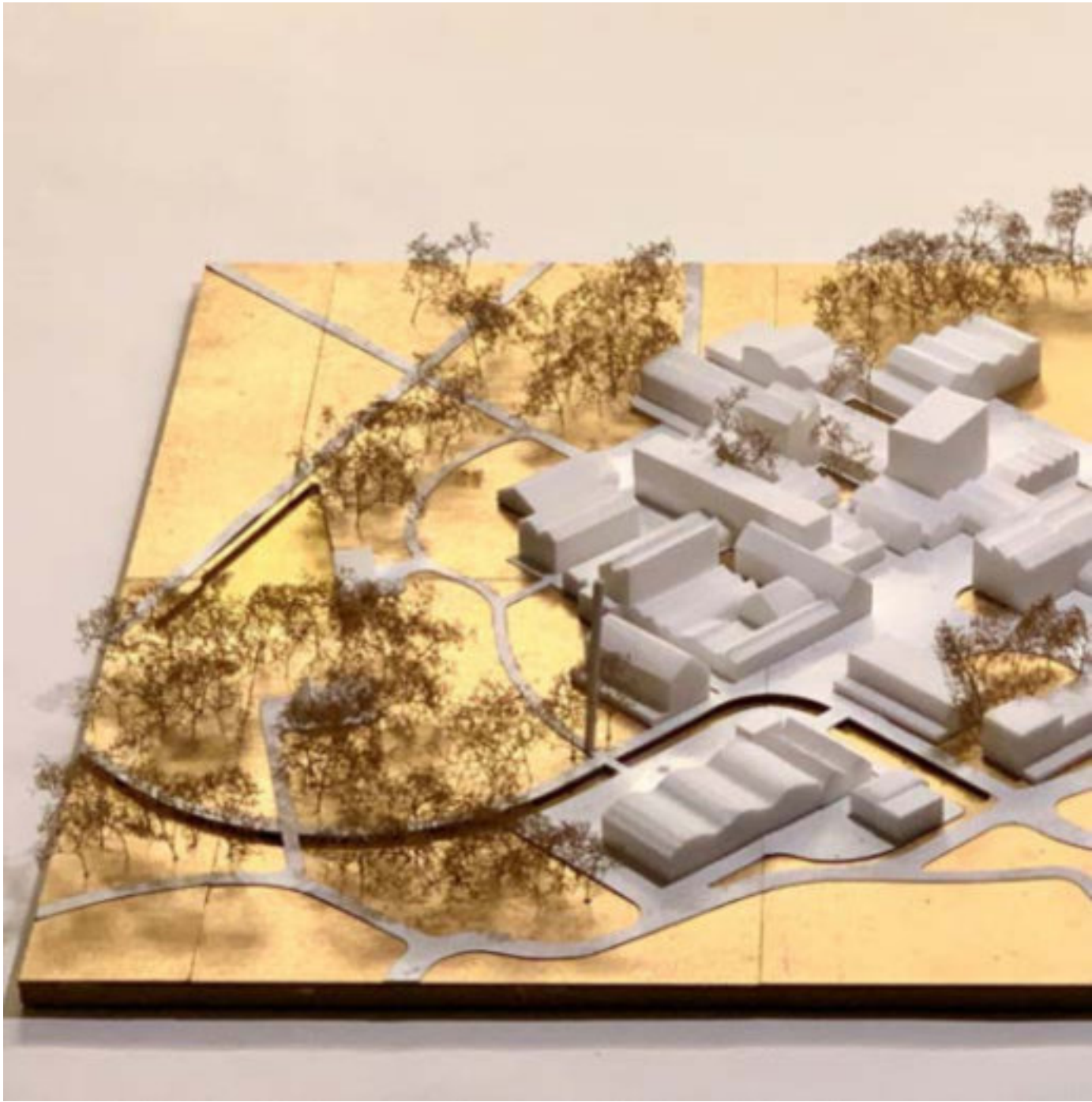
Zaagtandhallen zijn multifunctioneel en zouden kunnen worden gebruikt voor diverse functies zoals kantoorruimte, fitnessruimte, markthal of grondgebonden woningen met een tuin. Voorbeelden van (patio-)woningen in bestaande zaagtandhallen zijn onder andere te vinden bij DRU in Ulfst en de Tandwielenfabriek in Amsterdam.

Parkeerhal

Dwars door het nieuwe complex loopt een hal, waarin geparkeerd zou kunnen worden. In dat geval blijft deze hal ongeïsoleerd, met een droog buitenklimaat.

Dankzij de zonnepaneel-gunstige oriëntatie van de daken, kan hier veel energie opgewekt worden, die direct gebruikt kan worden voor de nieuwe functies en/of het opladen van elektrische auto's.

de fabriek



referenties nieuwbouw

toevoegen nieuwbouw



In De Fabriek is veel ruimte voor een divers programma. Naast ruimte voor horeca en bedrijvigheid is er veel ruimte voor wonen.

Dit kan op diverse manieren, waarin een mix van woon-werkwoningen, betaalbare sociale huurwoningen voor jongeren en senioren en luxe penthouses kan ontstaan. Patiowoningen met tuin in de zaagtandhallen, kluswoningen in bestaande panden, zorgwoningen en nieuwe appartementen mengen zich met de andere functies waardoor een interessant woon- en werkmilieu ontstaat.

In het kader van Gezonde Verbinding is het belangrijk dat er een aantal woningen is waar ouderen kunnen blijven wonen: levensloopbestendige woningen waar 24-uurs ambulante zorg kan worden geleverd.

Binnen de structuur van de zaagtanddaken kunnen nieuwe woongebouwen gebouwd worden. Deze zijn herkenbaar als optopping en maken de oude structuur zichtbaar.

In harmonie met het bestaande complex kunnen nieuwe appartementengebouwen aan De Fabriek toegevoegd worden. Deze zijn hedendaags vormgegeven en voegen een nieuwe laag toe aan het complex. Parkeren wordt half verdiept of in een kelder onder het gebouw opgelost.

In De Fabriek ontstaat een unieke verzameling gebouwen met een combinatie van optoppingen, oud en nieuw. We voegen veel groen toe aan een stenen gebied dat nu volledig is bedekt met daken. Hierdoor ontstaat ruimte voor mens en dier en kan in hoge dichtheid natuurinclusief worden gebouwd. Een unieke woonkwaliteit voor de Hof van Twente!





buitenruimte



De gebouwen zullen een aaneenschakeling van verschillende buitenruimtes creëren in verschillende maten. Centrale punt in De Fabriek is De Kathedraal en hier ligt ook de focus in de buitenruimte. Dat kan een plein worden met ruimte voor terrassen en evenementen met aangrenzend een groene ruimte waar de evenementen hun plek kunnen vinden.

Uiteraard is het belangrijk dat alle panden bereikbaar zijn. Daarin voorziet een padensysteem dat smal is waar het kan en breed waar nodig. Hiermee blijft het verhardingsoppervlak beperkt en de buitenruimte zo groen mogelijk. We streven ernaar zoveel mogelijk bomen te behouden, zodat zij bijdragen aan het palet van bijzondere bomen rond De fabriek.

Om een aangenaam verblijfsgebied te realiseren, willen we auto's terughoudend in beeld brengen. Het parkeren zou daarbij als volgt kunnen. Een deel van de zaagtandhallen zou getransformeerd kunnen worden tot parkeergarage. Als bewoner of bezoeker ben je direct bij aankomst in de sfeer van De Fabriek.

Onder de nieuwbouw kunnen parkeergarages gerealiseerd worden. Eventueel halfverdiept waardoor de ventilatie van de garage op een natuurlijke manier uitgevoerd kan worden.

Een klein deel van het parkeren kan plaatsvinden in de buitenruimte, in door groen afgeschermd parkeerkoffers langs de rand van De fabriek. De parkeerkoffers kunnen daarbij zo gesitueerd worden dat ze nooit een ruimte afschermen.





Nieuwe invulling bestaande elementen

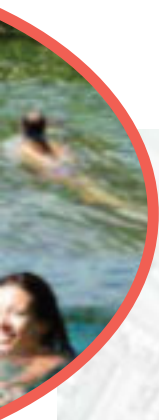
Historische elementen in het landschap

Verspreid over het terrein zijn vele elementen te vinden die herinneren aan de industriële geschiedenis. Pomphuisjes, het entreegebouwtje, spoortracé en natuurlijk de waterbekkens. Deze maken dat de plek spannend is om te bezoeken. Ze laten je je verwonderen. Waar dienden ze ooit toe?

Dit zijn elementen waar je met zorg mee om wil gaan. Welke vorm ze precies krijgen kan verder onderzocht worden in het ontwerp van het park. Ze kunnen bijvoorbeeld nieuwe functies krijgen. Denk aan speelobjecten of het entreegebouwtje als private dining of vergaderlocatie.

De waterbekkens liggen op een cruciale schakelplek tussen De Fabriek, met een combinatie van bedrijven en wonen in een industriële setting en parkrandwoningen. Hier kan een belangrijk focuspunt of ontmoetingspunt ontstaan, gecombineerd met horeca. Ook kan onderzocht worden of de waterbekkens gebruikt kunnen worden voor het bergen van regenwater.

De objecten samen met de gebouwen, kunnen aanleiding zijn voor routes over het terrein waardoor je meer te weten komt over de geschiedenis.



historische elementen in het landschap



1. waterbekkens



3. pomphuisje



5. oude wilg en moerascipressen



2. waterbekkens



4. entreegebouwtje



6. moerascipressen aan de voorzijde

Overblijfselen en inspiratie uit de 'oude doos'

Op het TSB-terrein stonden veel interessante objecten die allemaal in dienst stonden van het fabrieksproces. Sommige elementen bieden prachtige mogelijkheden voor de noodzakelijke inrichtingselementen zoals een brug, een parkpaviljoen of zitbankjes.

Vandaag de dag zijn er nog steeds sporen te vinden van vervlogen tijden. Oude lantaarnpalen, grafische patronen en lettertypes, ze bieden inspiratie en hebben de potentie voor hergebruik of herinterpretatie op het nieuwe TSB-terrein. Dat zou bijvoorbeeld kunnen met de bewegwijzering, verlichting of het straatmeubilair.



inspiratie: grafische patronen, lettertypes



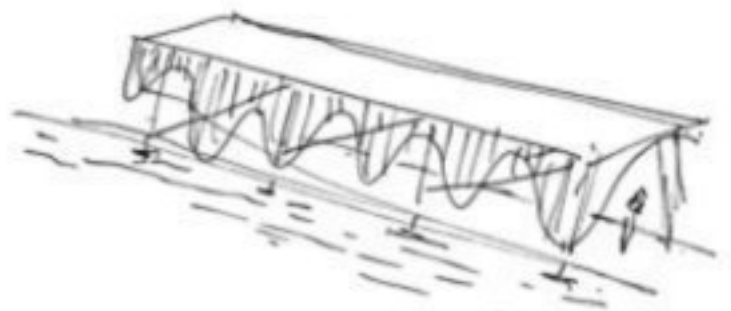


types en materiaalstructuren

inspiratie: lantaarnpalen, lichtarmaturen grafische patronen, lettertypes



schets voor parkpaviljoen, geïnspireerd op de lange banen stof



schets voor een overdekte brug of paviljoen

Kiek Oet!

Het is belangrijk dat er naast bestaande relictten ook nieuwe objecten toegevoegd worden aan de collectie. Dit zijn objecten met verwijzingen naar de geschiedenis van Op Stoom. Eén daarvan gaat over de laatste hoge schoorsteen van De TSB.

Ooit prijken er vele schoorstenen aan de Twentse horizon die op het terrein van TSB in Goor stonden. Oudere generaties Gorenaren kennen deze bakstenen schoorstenen als beeldbepalende elementen van de fabriek en de bedrijvigheid die daar heerste. Qua hoogte en zichtbaarheid was de laatste schoorsteen een evenknie van de kerktoeren. Deze laatst overgebleven schoorsteen, die het roemrijke industriële verleden van De TSB in Goor symboliseerde, is enkele jaren geleden verdwenen uit de skyline. Het moment dat een dozijn explosieven de schoorsteen deed omvallen is vastgelegd op foto. Om een passende herinnering te maken aan de rijke historie hebben we een idee ontwikkeld om het fragment, uit de 'film' waarin de schoorsteen omviel, vast te leggen.

De omvallende schoorsteen wordt als het ware opgevangen door een houten vakwerkconstructie die hem in de lucht houdt. Daardoor staat hij niet meer overeind maar ligt hij ook niet in duigen op de grond. Het is een momentopname tussen historie en toekomst. Kiek Oet!

De omvallende schoorsteen heeft 'Kiek Oet' als werktitel meegekregen en dat is een dubbelzinnige naam. Als het bouwwerk op de oude plek van de laatste TSB-schoorsteen zou verrijzen, heeft het een dubbelfunctie, die van klok en van uitkijktoren. De tijd zal afleesbaar zijn met letters in het Twents dialect. Met LED verlichting is dan bijvoorbeeld te lezen: 'VIEF VEUR TWOALF' en dat woord verandert naarmate de tijd verstrijkt. 'Kiek Oet' kan daarnaast een uitkijktoren zijn, waar je met een trap gaat, onderweg naar buiten gluuert en uitzicht hebt over het nieuwe TSB-terrein. Een nieuw/oud iconisch beeld voor een nieuwe/oude iconische plek in Goor.



de laatste schoorsteen aan de skyline van Goor



de laatste schoorsteen valt



letterklok met LED-verlichting

uitkijkplatform
(halverwege)

kijkgaten waardoor ook daglicht binnentreedt

bakstenen 'huid' (of een verwijzing naar baksteen)

ingang met trap naar boven

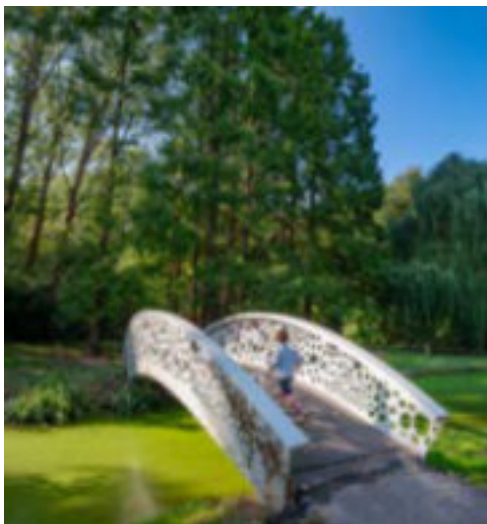
houten vakwerk



boven: uitleg van de onderdelen



STADSPARK



referenties van mogelijke verschillende sferen in het park

Stadspark VOOR iedereen



groenstructuur in Goor

Het groene terrein van De TSB is van uitzonderlijk belang voor de hele gemeente. Nergens anders in Goor is er een stedelijk groengebied van een dergelijke maat. Met de transformatie van het terrein wordt dit groene gebied toegankelijk en daarmee wordt de beschikbare groene ruimte vergroot.

Veel Gorenaren hebben een tuin, maar een park is zoveel meer. Het is een plek waar je elkaar spontaan kan ontmoeten. Waar je samen dingen kan vieren of juist alleen kan rondwalen. Op verkenning naar natuur of oude industriële relictten. Voor ieder wat wils. Een stadspark voor iedereen.

Hoe het park er precies uit zal komen te zien is voor een later moment: de ontwerpfase. Dan is het goed daar een aantal onderdelen een plek in te geven zoals de nieuwe Stadsregge en historische elementen zoals de pomphuisjes en waterbekkens. Bestaande bomen willen we zoveel mogelijk behouden.

De Stads-Regge in ere hersteld

Zonder de Regge was er geen TSB geweest. Net als in bijvoorbeeld Nijverdal, was ook in Goor de ligging van de Regge bepalend voor het ontstaan van de textielindustrie. Het water van de Regge was onontbeerlijk voor de textielproductie en aanvankelijk ook voor het transport, totdat de spoorlijn Hellendoorn-Neede ('Bello') werd aangelegd. Al in de jaren 30 van de vorige eeuw werd de Regge echter in een cementen buis onder het TSB-terrein doorgeleid. Het bijzondere is dat op het TSB-terrein twee tracés van de Regge lagen: de zogenoemde 'Oude beek' langs

de IJsbaan en de Nachtegaalstraat, en de Nieuwe beek, Nieuwe Regge of Stads-Regge langs het centrum van Goor, via het Grote Gat aan de Waterstraat, het fameuze Reggelaantje, langs de begraafplaats met het grafmonument van Thomas Ainsworth en de Blauwververij naar het TSB-terrein om zich ten noorden daarvan weer samen te voegen met de Oude beek.

Voor de identiteit van het TSB-terrein en van heel Goor is het terugbrengen van de Stads-Regge een enorme kans. Daarnaast biedt herstel van de Stads-Regge op

dit terrein cruciale mogelijkheden voor een eventueel herstel van de gehele Stads-Regge. Hiervoor heeft de stichting Stadsregge samen met drie van oorsprong Goorse landschapsarchitecten enkele jaren geleden een veelbelovend plan gemaakt. De herstelde Stads-Regge op het TSB-terrein kan mede worden gevoed door de hemelwaterafvoer van gebouwen en ander verhard oppervlak op het terrein. De Stads-Regge vormt straks een groenblauwe ader door het gebied en verbindt de drie deelgebieden: De Fabriek, parkranden en stadspark.

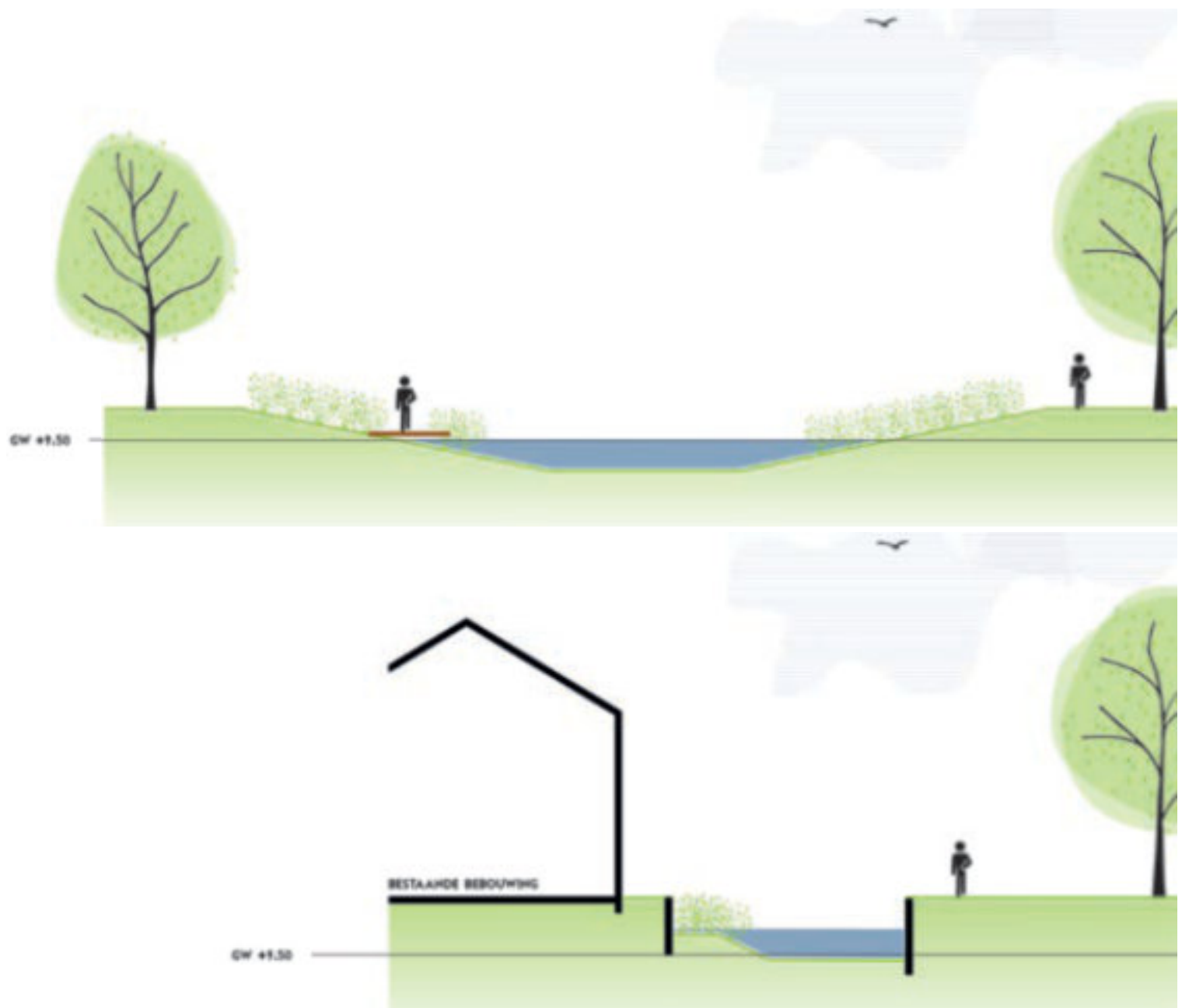


Rome is niet in een dag gebouwd en zo zal het ook gaan met het terugbrengen van de Stadsregge. Het is een omvangrijk project dat gefaseerd uitgevoerd moet worden. Op Stoom kan de eer op zich nemen om het eerste uitgevoerde deel worden. De gefaseerde uitvoering brengt met zich mee dat de loop pas kan gaan stromen wanneer alle delen uitgevoerd zijn. Op Stoom heeft het voordeel het laatste stuk te zijn en al de verbinding te kunnen maken met de bestaande Regge. Hierdoor zal een groot deel van het jaar water in de Stads-Regge staan. Alleen bij droogte in de zomer komt een deel droog te vallen.

De oevers van de nieuwe Stads-Regge zullen bij voorkeur natuurvriendelijk zijn. Dat betekent taluds met bijvoorbeeld een flauwe helling, plaatselijk juist een steile oever en waar mogelijk en plas-dras zones. Ook de bestaande Regge zal in het plan verbreed worden, aansluitend op de situatie bij de Jan van Gentstraat, om zo de beleving van het water en natuurwaarden te vergroten.

De Stads-Regge kan fungeren als waterberging. Daarvoor moet hij 'geknepen' worden bij de aansluiting op de Boven Regge. De berekening van het bergend vermogen van de Stads-Regge in het terrein kan gemaakt worden wanneer duidelijk is wat de benodigde berging is voor het water komende uit het centrum.

Onderzocht kan worden of de Stads-Regge gebruikt kan worden om de waterbekkens te voeden wanneer nodig.



principeprofielen stads-regge



- boom (kwaliteit onbekend)
- goede boom
- matige boom
- slechte boom
- dode boom
- Zwarte den (matige, waardevolle boom)
- Moerascipres (goede, waardevolle boom)
- Zwarte els (goede, waardevolle boom)
- Linde (goede, waardevolle boom)
- Rode esdoorn (matige, waardevolle boom)
- Schietwilg (goede, waardevolle boom)

bestaande bomen in kaart gebracht

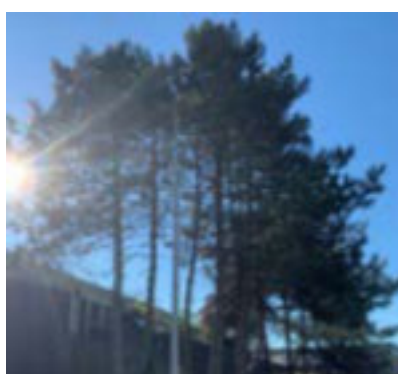


Het geluk van bestaande bomen

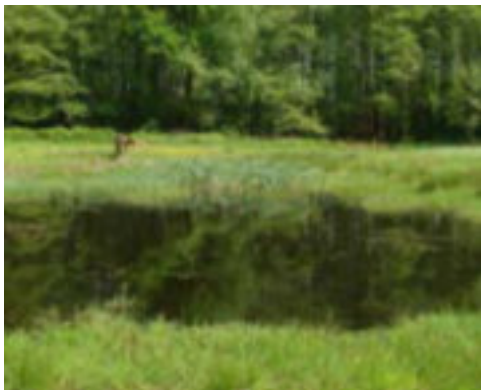
Het terrein heeft vele cadeaus voor plannersmakers en gebruikers zoals de mooie grote bestaande bomen. Rond De Fabriek staat een aantal grote, karakteristieke bomen zoals een groep moerascipressen, rode esdoorn en een oude wilg. Deze bepalen in grote mate de sfeer van het terrein en zijn van groot belang voor de natuurwaarden.



We hebben de bomen opgedeeld in vijf categorieën afhankelijk van de kwaliteit. Zo zijn er zeer waardevolle bomen die naar voren zijn gekomen in de quick scan naar de waardestelling van het terrein. Terwijl het de intentie is zoveel mogelijk bomen te behouden, zal naar deze bomen extra aandacht uitgaan. De goede en matige bomen zullen alleen wijken wanneer dit echt nodig is.



een greep uit de collectie zeer waardevolle bomen



Natuur om te ontdekken

In hoofdstuk 2 hebben we beschreven dat er bestaande natuurwaarden zijn die het behouden en versterken waard zijn en dat er kansen liggen voor nieuwe ontwikkelingen. Beleving van de natuur vergroot het plezier in het park en de kwaliteit van leven van de bewoners. Kansen die er liggen zijn het maken van poelen, rietland, ruigtes, struweel, broekbos en hakhout. Maar ook habitats als takkenbossen, steenuilkasten, nestwanden voor ijsvogels en natuurspeelplaatsen voor de mens. De natuur heeft een voorkeur voor extensief beheer in plaats van aangeharkt en opgeruimd.



Wilhelminapark' Utrecht

Herenhuizen zonder voortuin
Oriëntatie richting park
Open beplanting aan rand park met soms een waterpartij



Noorderplantsoen' Groningen

Rijwoningen zonder voortuin
Oriëntatie richting park
Open beplanting aan rand park, soms met water



Wilhelminapark Venlo

Tweekappers met voortuin
Oriëntatie richting het park
Rij bomen tussen de woningen en het park



boddenkamplaan Enschede

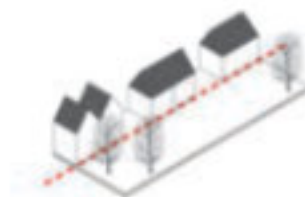
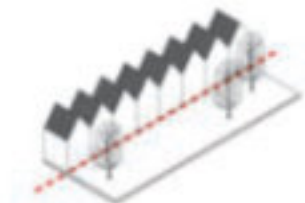
Rijwoningen zonder voortuin
Oriëntatie richting het park
Parkeren aan achterzijde en in parkeerkofters

wonen in de parkranden

Het park kan unieke woonmilieus in Goor herbergen. Dit kunnen we realiseren door verschillende type woningen het park te laten omlijsten in interactie met het park.

In Nederland hebben we veel goede voorbeelden, zowel oud als nieuw, van woningen aan de rand van het park. Het biedt veel. Niet alleen aan de bewoners – denk aan uitzicht, een directe verbinding en uitloop – maar ook aan de gebruikers van het park. Het maakt het park levendiger, socialer en het is duidelijk waar het park begint en eindigt.

De ene rand is de andere niet, dus we hebben voorbeelden bestudeerd om zo regels te kunnen opstellen waarmee een goede rand ontwikkeld kan worden, zonder alles vast te leggen.



1. Er kunnen verschillende types woningen in de randen komen maar de rooilijnen liggen vast. Dit maakt dat met verschillende blokken toch een strakke rand gevormd wordt. Afhankelijk van parkeeroplossingen per rand wordt de rooilijn vastgesteld in het stedenbouwkundig plan.

2. Variatie zit ook in de bouwhoogtes. Deze kunnen verschillen tussen minimaal één laag met een kap en vier lagen. De referenties laten zien dat één laag met kap precies genoeg is om volume te geven en vier lagen gaat niet heel ver de hoogte in maar geeft toch mogelijkheid om iets groter te bouwen. Het verschil is hiermee nooit groter dan twee lagen.

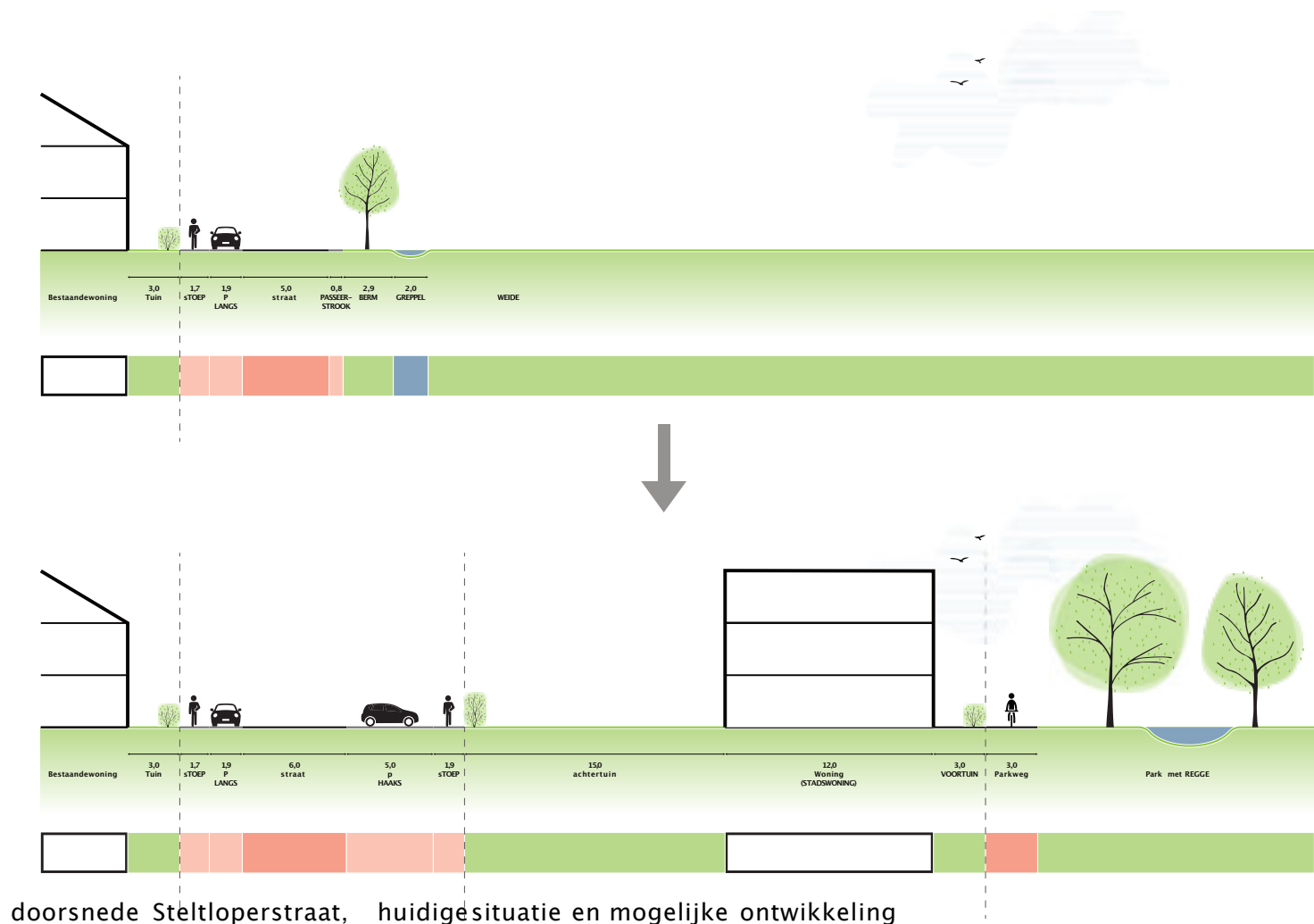


3. De woningen hebben een oriëntatie naar het park. Het adres, de voordeur is gericht op het park. Ze hebben een kleine voortuin en een grote achtertuin. Alleen aan de achterzijde mogen bijgebouwen zoals bergingen staan.

4. De hoeken van de randen maken de zijanten van de woningen zichtbaar. Met name bij de entrees van het plangebied. We willen voorkomen dat hier blinde gevels verrijzen en daarom moeten de woningen op de hoeken twee oriëntaties hebben.

5. De voortuinen hebben een afscheiding die past in de groene wereld van het park. Bijvoorbeeld in de vorm van een haag.

ParkRanden



De zuidrand ligt tegen de bestaande Steltloperstraat aan en maakt hier gebruik van de ontsluiting. De ruimte tussen de straat en de loop van de nieuwe Stads-Regge biedt mogelijkheid voor één rij woningen. Dit maakt dat de nieuwe woningen met de achterzijde naar de straat staan. De tussenstraten lopen door de bouwvelden heen en bieden zo toegang tot het park. Hier loopt langs de voorzijden van de nieuwe woningen een parkpad dat toegankelijk is voor voetgangers en fietsers.

Wonen in de zuidrand

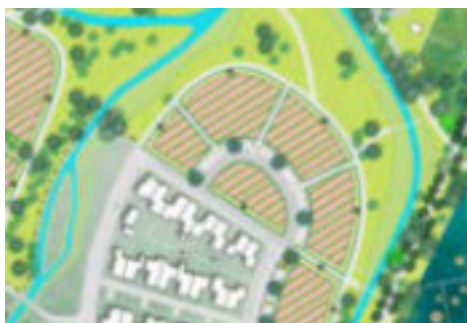


voorbeelden van verschillende manieren van wonen in de rand



Op de zwembadlocatie kunnen we een zelfde principe toepassen met auto-ontsluiting vanaf de achterzijde van de woningen en fietsers en voetgangers langs de voordeur. Hier is echter meer ruimte waardoor er een blok gemaakt kan worden. Zo kunnen er ook woningen gemaakt worden met een adres aan de Grutto- en Merelstraat.

Tussen de bestaande woningen aan de Merelstraat, en de nieuwe woningen, komt een groenstrook van circa 5 meter breed.



Langs de Watersnipstraat kunnen we het principe van de Steltloperstraat met woningen met tuinen doorzetten.



Langs de nieuwe straat De Reggeloop kunnen we aansluitend op de bestaande woningen en bedrijven in die hoek, woningen bouwen. De typische vorm van het bouwveld maakt dat in de fase van het stedenbouwkundig plan onderzocht moet worden hoe dit gebied het beste vormgegeven kan worden. Dit is van groot belang, omdat dit een belangrijke entree van het terrein is.



referenties



parkeren in achtergelegen koffers

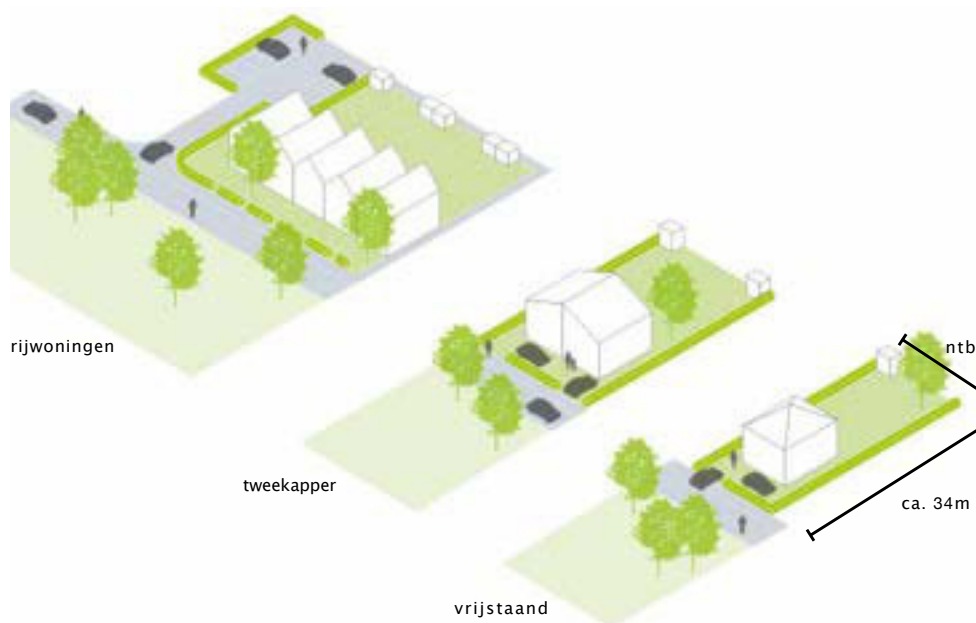


shared space

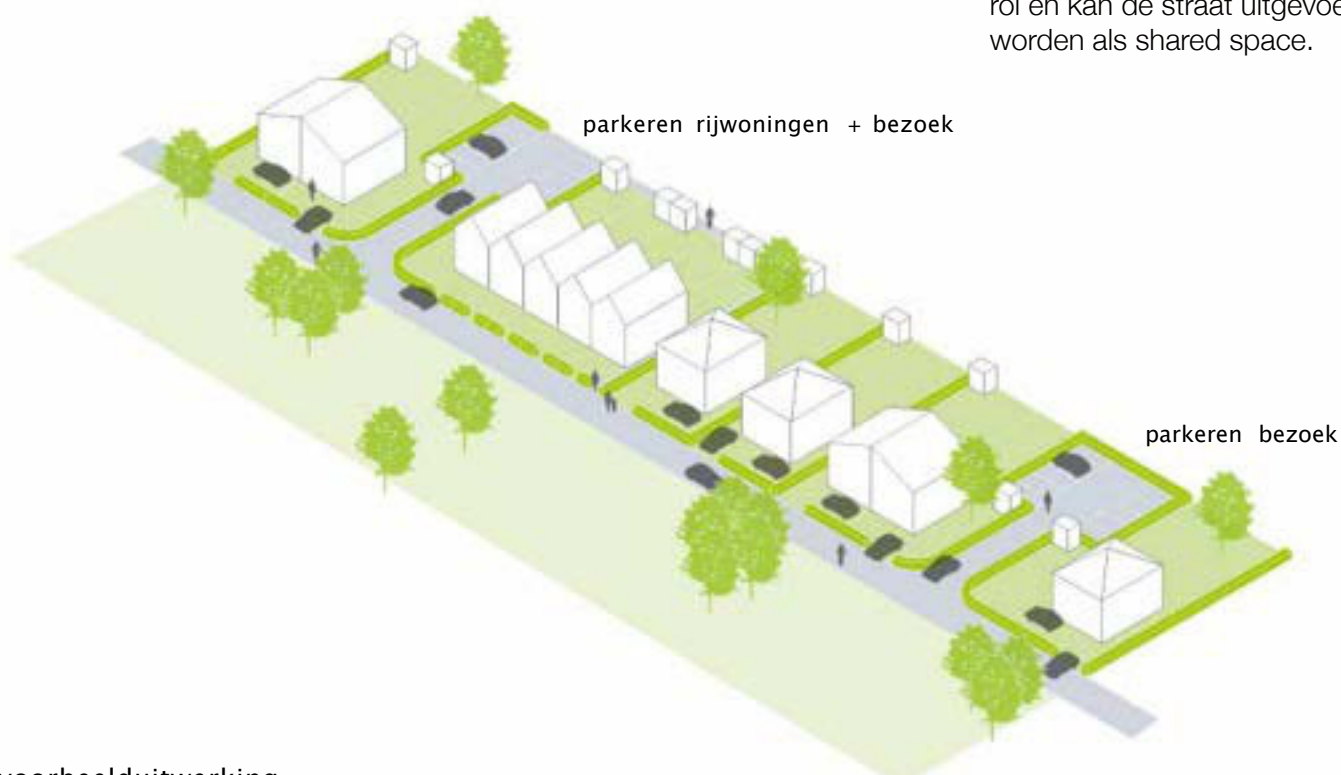


parkeren op de kavel

Wonen in de noordrand



voorbeeld van bouwblokken



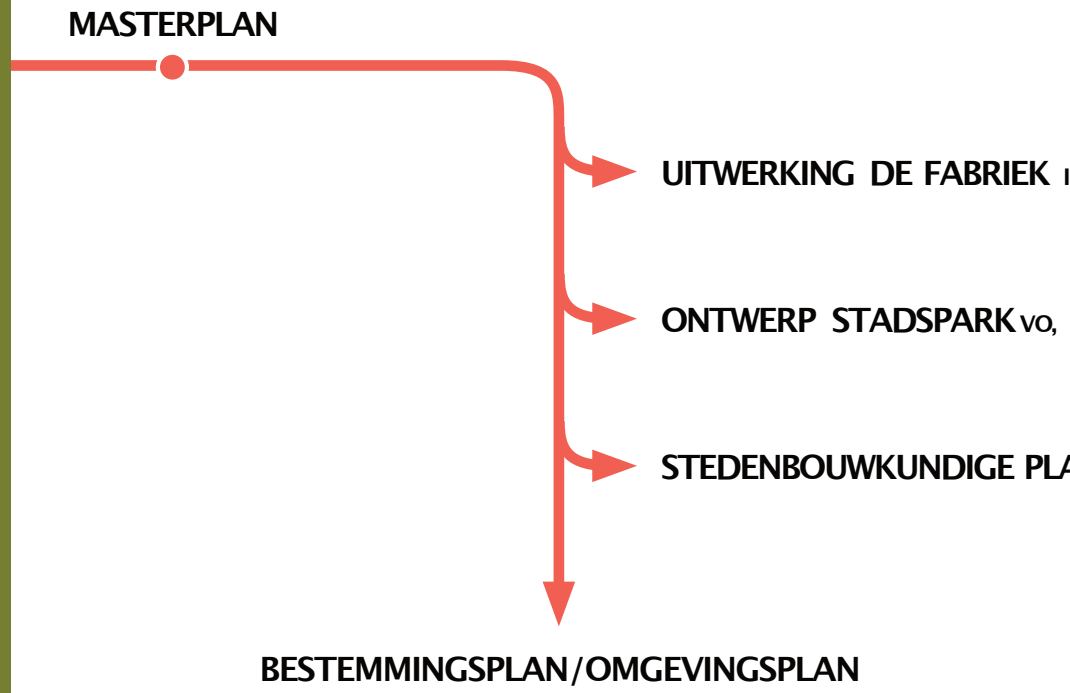
voorbeelduitwerking

De woningen in de noordrand zullen als laatste worden ontwikkeld. Ook in deze rand zijn verschillende woningtypen mogelijk: rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Hoeveel van elk wordt toegepast staat nu nog niet vast. Ook kan er in het stedenbouwkundig plan nog gespeeld worden met de breedte van de kavels.

Deze rand wordt via de voorzijde ontsloten. De kavels lopen door tot de eigendomsgrens van het terrein waardoor er verschillende kaveldieptes ontstaan.

De tweekappers en villa's parkeren op eigen kavel waar ruimte moet zijn voor twee auto's. Voor de rijwoningen en bezoekers zijn er parkeerplaatsen in parkeercoffers die achter in de rand liggen. Doordat er niet in de straat geparkeerd wordt en de intensiteit van het verkeer zeer laag is op de doodlopende straten, speelt de auto een ondergeschikte rol en kan de straat uitgevoerd worden als shared space.

4. hoe verder vanaf hier?



N CLUSTERS

DO

ANNEN PARKRANDEN IN DEELGEBIEDEN

Planning: van visie naar uitvoering

Met dit Masterplan ligt er nu een voorstel voor een koers voor de ontwikkeling van deze parel van Goor. Hiermee ligt er een kans om niet alleen veel woningen te bouwen, de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteit voor de hele gemeente naar een hoger niveau te tillen, maar dit ook te doen op een wijze die bijdraagt aan de klimaatadaptatie en biodiversiteit. De vraag is hoe we dit samen, stapsgewijs gaan realiseren.

Om samen grip te krijgen op het proces en te kunnen sturen hoe het gebied zich gaat ontwikkelen is het raadzaam een beeldkwaliteitsplan te maken. Hierin kunnen regels vastgelegd worden die inspireren tot de ontwikkeling die we voor ogen hebben. Omdat de drie onderdelen van het plan een verschillend tempo hebben, stellen we voor dit in drie delen op te pakken: woningbouw in de parkranden, De Fabriek en het Stadspark.

Voor het wonen in de randen zullen stedenbouwkundige plannen gemaakt moeten worden. Hierbij worden de verkavelingen gemaakt. Het is zaak de typologieën van de woningen af te stemmen op de markt. Ook zullen dan de straten ontworpen worden, met parkeren, groenvoorzieningen en ondergrondse infra. In deze fase zal duidelijk worden hoe een en ander

er precies uit komt te zien. Aan de hand van deze stedenbouwkundige plannen kunnen vervolgens architecten aan de slag om de woningen te ontwerpen.

Het proces van De Fabriek ligt iets anders. Enerzijds omdat hier bestaande gebouwen aanwezig zijn waarbij er per gebouw gekeken zal moeten worden wat de precieze bouwkundige staat is. Anderzijds gaat het hier om een gemengd programma van wonen, werken, zorg en voorzieningen, waarbij het van belang is om daar een goede afstemming in te vinden om zo te komen tot het gewenste interactieve milieu. De vraag is niet alleen welk programma zich aandient, maar vooral ook hoe de verschillende onderdelen elkaar kunnen versterken.

Het park heeft een eigen proces. Er zal een ontwerp moeten komen hoe het park eruit gaat zien, wat er te doen is en – belangrijk – hoe het beheerd gaat worden. Dan zijn er onderdelen die meer in detail ontworpen moeten worden zoals bruggen, speelplekken, de waterbekkens en elementen als bijvoorbeeld een uitkijktoren.

Voor de drie visies samen moet een bestemmingsplan komen of het komt te vallen onder het nieuwe omgevingsplan van de gemeente.



Stap voor stap geleiding van organische groei

Een dergelijk plan zullen we gefaseerd uit moeten voeren. Dan kan het programma geleidelijk in de markt gezet worden waarmee risico's beperkt blijven en we kunnen leren van onze stappen.

Het voorstel is te starten met het bouwen van woningen op de Zwembadlocatie bij de Merelstraat. Deze kan eenvoudig ontwikkeld worden, omdat deze plek goed aangesloten kan worden op de omgeving. In samenhang met deze plek kunnen ook woningen worden gebouwd langs de randen van de Watersnip- en Steltloperstraat.

De noordrand is ingewikkelder aangezien hier nog geluidshindercontouren zijn van bestaande bedrijven. Door de ontwikkeling van woningen in deze rand verder in de tijd uit te zetten, is er tijd om aan de slag te gaan om de zones terug te brengen naar een goed woonklimaat. Het westelijk deel bij de sportvelden is daarin het meest eenvoudig. Zolang er nog niet gebouwd wordt in de rand, kunnen de bouwvelden al wel aangegeven worden met hagen waarbinnen tijdelijk programma zoals bijvoorbeeld moestuinen plaats kan vinden.

Mogelijke fasering park en randen



fase 0

De Fabriek kunnen we in een aantal clusters ontwikkelen. Het voorstel is om organisch te ontwikkelen en te sturen op een procesmatige aanpak. Daarbij wordt in een later deel van het proces duidelijk waar gestart kan worden. De ambities liggen vanaf het begin hoog, zowel uit oogpunt van architectuur als van programmering: de eerste klap is een daalder waard. Het eerste deel van de herontwikkeling van De Fabriek zet de toon voor de rest.

Het park zien we als één geheel en het geeft kansen om dit snel en in één keer aan te leggen. Dit geeft namelijk meteen een beeld van wat er gaat komen en maakt dat de kavels van de rand en panden in De Fabriek beter verkocht kunnen worden.



fase 1: zwembadlocatie

Om de ontwikkeling van Op Stoom ook voor volgende generaties vast te leggen, zou het goed zijn om een (Goorse) fotograaf opdracht te geven het gebied over langere tijd te documenteren.

Dit masterplan is een helder startsignaal voor de ontwikkelingen van het terrein. Het geeft de mooie ambities weer en schets een verleidelijk toekomstbeeld. We zijn op stoom. Nu volle kracht vooruit!



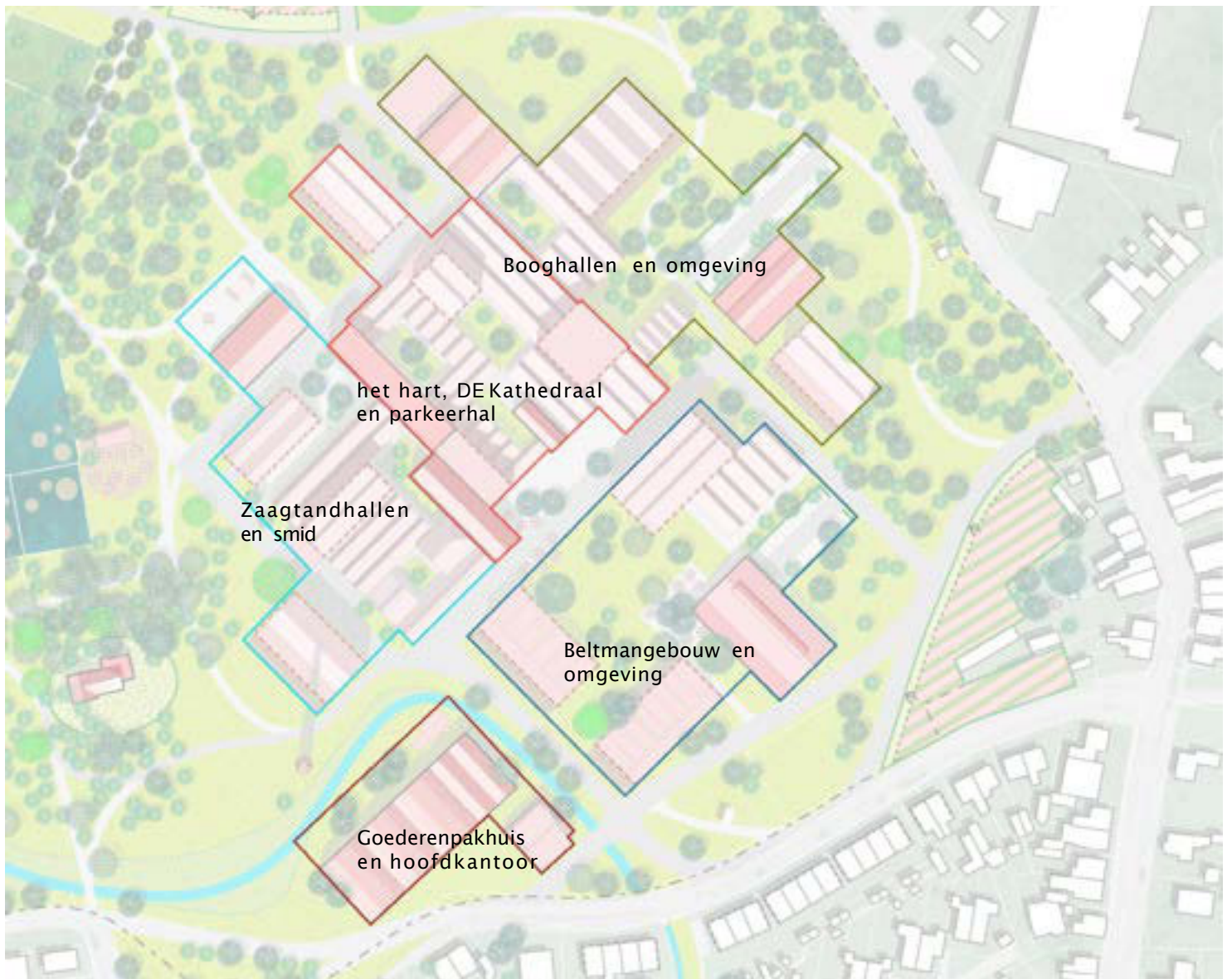
fase 2: park en zuidrand



fase 3: noord-west rand en
zuid-oost hoek



fase 4: noord rand



mogelijke ontwikkelclusters in de fabriek



Financiële haalbaarheid

Het voorliggende masterplan moet blijven passen binnen de vastgestelde kaders, waarin onder meer staat dat de ontwikkeling van het gehele gebied kostenneutraal gerealiseerd moet worden. Concreet wordt hiermee bedoeld dat de kosten van de aankoop en (her)ontwikkeling, terugverdiend moeten worden door de verkoop en verhuur van vastgoed in het gebied. Ook zullen andere inkomsten voor de ontwikkeling bij kunnen dragen, zoals subsidies, bijdragen van derden en reguliere gemeentelijke budgetten (bijvoorbeeld voor biodiversiteit en waterberging) en kredieten.

Door de grote omvang van deze integrale gebiedsontwikkeling is het niet mogelijk en wenselijk om het project ineens te ontwikkelen. Financieel gaan we daarbij uit van de volgende deelgebieden met daarbij een eigen fasering:

1. Aanleg van de nieuwe weg de Reggeloop (nagenoeg gerealiseerd, financieel afgedekt)
2. Aanleg zuidelijke parkrand
3. Aanleg noordelijke parkrand
4. Organische ontwikkeling De Fabriek
5. Ontwikkeling stadspark (realisatie in relatie tot deelgebieden 2,3 en 4)

Omdat het een Masterplan op hoofdlijnen is en geen blauwdruk zitten er nog financiële risico's en onzekerheden in het plan. In de huidige opzet zijn de inkomsten van de parkranden inzichtelijk als opbrengsten, de aanleg van het park brengt daarentegen forse kosten met zich mee. Aangezien het stadspark niet geheel gefinancierd kan worden door de woningbouw in de randen, zal ook het deelgebied 'De Fabriek' financieel moeten bijdragen in de ontwikkeling. Vanuit het totale Masterplan wordt qua opbrengst gerekend met circa 300 woningen en circa 20.000 BVO aan bedrijfsruimte. Voor het stadspark moeten nog belangrijke keuzes worden gemaakt over de definitieve omvang, het kwaliteitsniveau en het tijdstip van realisatie.

Het deelgebied De Fabriek is complex en niet eenvoudig op voorhand uit te rekenen. De kosten en opbrengsten zijn pas goed inzichtelijk als het programma voor het gebied bekend is en duidelijk is welke panden werkelijk worden herontwikkeld. Er zit dan ook de nodige flexibiliteit in dit gebied om toch meer (nieuwbouw) volume toe te voegen in en rondom De Fabriek om meer opbrengsten te genereren. De komende periode zal hier nog nader aan gewerkt moeten worden om uitgewerkte (financiële) randvoorwaarden mee te geven aan dit gebied. Wel staat vast dat het cluster in 'mandjes' of deelgebieden ontwikkeld zal worden om het risico hiervan te spreiden en te leren van de ontwikkeling zelf.

Tot de werkelijke herontwikkeling van het gebied plaats zal vinden blijft er een bedrijfsbestemming op het gebied. Hiermee blijft de locatie financieel in balans, omdat het met deze bestemming een forse waarde blijft vertegenwoordigen.

Opdrachtgever:

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7, 7471 DK Goor
0547-858585
info@hofvantwente.nl
www.hofvantwente.nl

Projectinformatie:
info@gooropstoom.nl
www.gooropstoom.nl

ontwerpteam:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN
Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam / NL
T. +31(0)20 419 41 69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

De Zwarte Hond
Hoge der A 11
9712 AC Groningen
+31 (0)50 313 40 05
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl

adviseurs:

**Tom Nieuwenhuis Planeconomie
& Gebiedsontwikkeling**
Winterakoniet 10,
7392 AX Twello
T. +31(0)6-83519773
info@tomnieuwenhuis.nl
www.tomnieuwenhuis.nl

Natuurbank Overijssel
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten
T. +31(0) 543-451142
Info@natuurbankoverijssel.nl
www.natuurbankoverijssel.nl

vormgeving en eindredactie:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN
Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam / NL
T. +31(0)20 419 41 69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

participatie:

SIR communicatie en participatie
Voortsweg 131
7523 CD Enschede – Overijssel
T. +31 (0)53 430 70 44
info@sir.nl
www.sir.nl



Uitgevoerd door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN



In opdracht van:

