

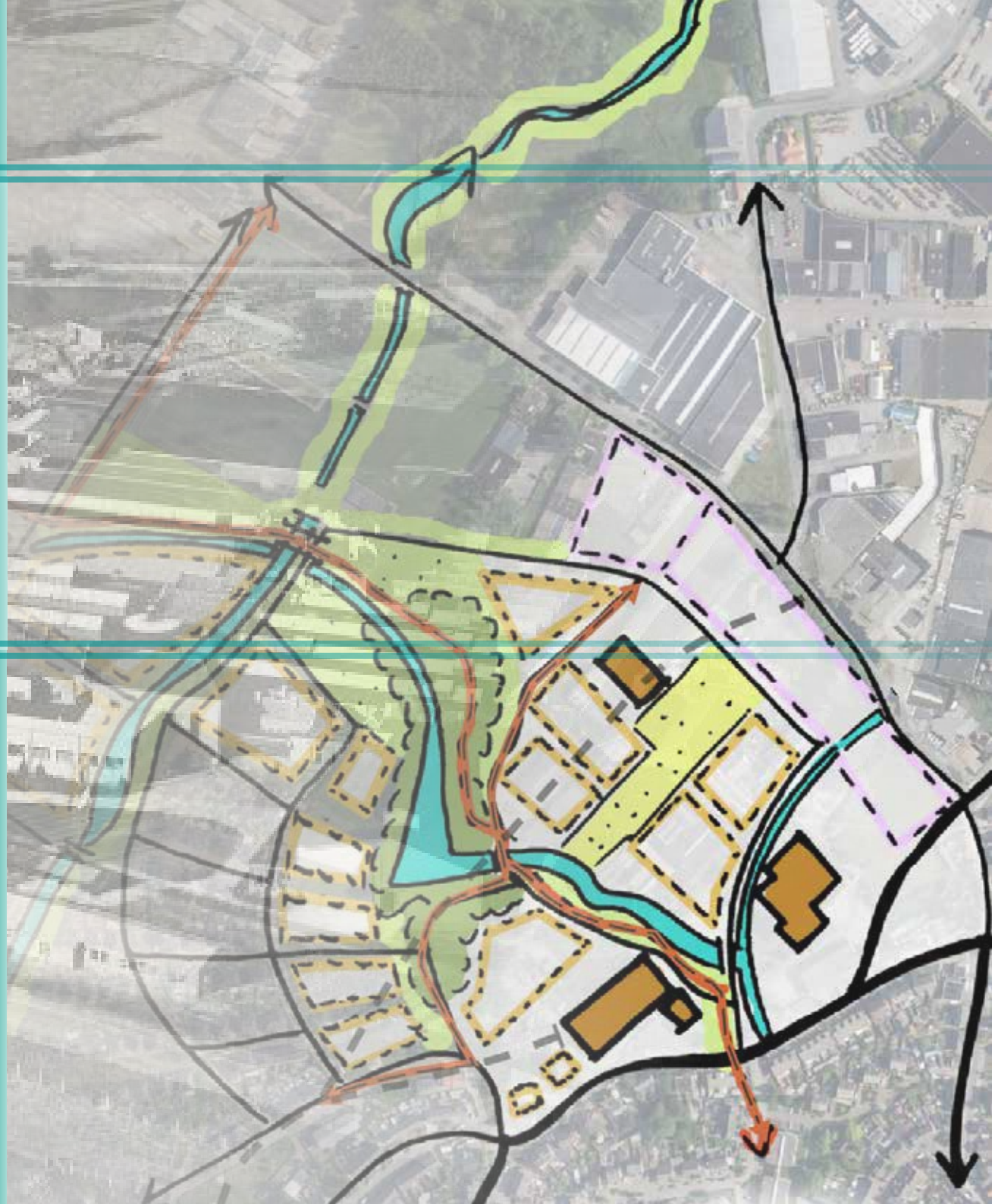
kansenboek

De Twentse Stoomblekerij

TSB - terrein Goor

versie 2.4

11 juni 2020



kansenboek
TSB Terrein Goor

Datum: 11 - 06 - 2020

Versie: 2.4

Gemeente Hof van Twente
Rho Adviseurs

** In het document is waar mogelijk getracht alle bronnen te achterhalen en te vermelden.*





Om te beginnen

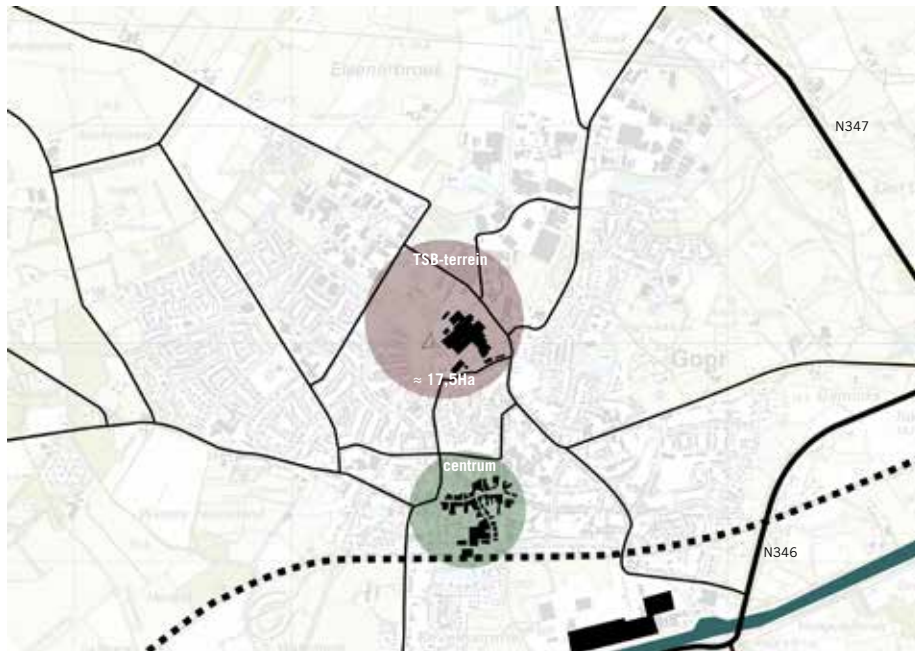
In het 'Kansenboek TSB terrein Goor' nemen we u mee naar de geschiedenis van deze prominente historische plek die Goor sinds 1833 heeft gevormd naar wat het nu is en wat het in de toekomst kan worden. Wat destijds is begonnen met een gestage groei van fabriekshallen buiten de kern Goor, is nu veranderd in een binnenstedelijke locatie van in totaal circa 18 hectare groot, bestaande uit het fabrieksterrein en de groene omgeving. Hoewel een groot gedeelte van het complex vervallen is en geen waarde heeft voor de toekomst zijn er ook een paar prachtige panden die voor Goor een belangrijke betekenis hebben. Het TSB-terrein als geheel heeft een lange historie, iedereen in Goor kent het terrein, het zit in feite in het DNA van de inwoners. De beleving en historie van het terrein zelf willen we graag teruggeven aan de bevolking van Goor.

Hoewel er nog geen concrete keuzes zijn gemaakt over de invulling van het terrein, worden er in dit kansenboek wel een aantal kansen en richtingen gegeven. Zo is de ontwikkeling van woningbouw en het verleggen van de Bunschootenstraat concreter dan de nieuwe functie van het bestaande vastgoed of de inrichting van een (tijdelijk) stadspark.

Door het gebied organisch te ontwikkelen in de komende twintig jaar kunnen we hier binnenstedelijk een aantal belangrijke gemeentelijke opgaven invullen. In dit document geven we u een korte toelichting op de bouwstenen die we als kansen zien voor het TSB terrein zien.

Ligging en typering

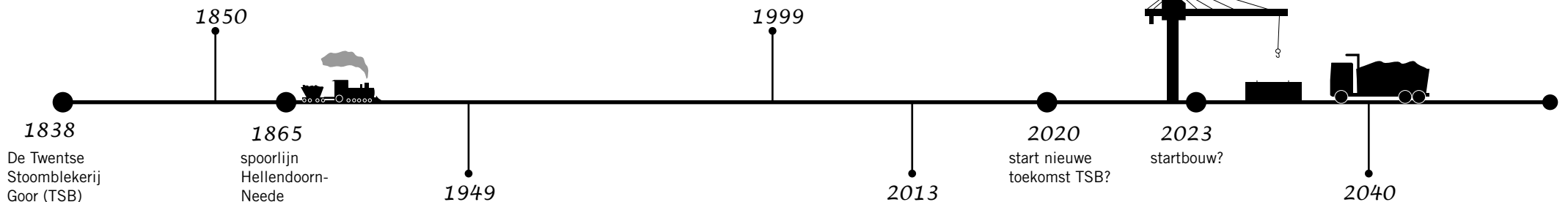
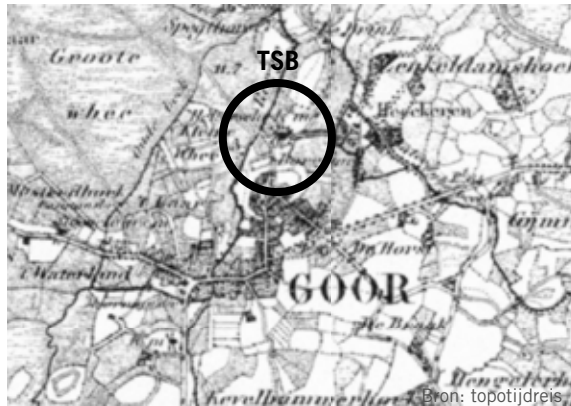
Het TSB-terrein in Goor heeft zijn oorspronkelijke functie al enige tijd verloren. Het is een groot terrein, relatief dicht bij het centrum en voor Goorse begrippen erg groot. Het biedt enorm veel kansen voor diverse functies, ruimtes en vormen van gebruik. Dit kansendocument biedt de inspiratie voor de mogelijkheden en moet een beeld geven welke kansen er liggen en hoe het TSB-terrein en daarmee Goor zich kan ontwikkelen.



Op het grote terrein zijn duidelijk twee gebiedstypen te onderscheiden. Gebiedstype I bestaat in hoofdzaak uit fabriekshallen, gebouwen en bestrating met een duidelijk industrieel verleden. Type II is vooral groen en heeft een landschappelijke karakter zonder gebouwen en nauwelijks verharding.



Geschiedenis



TSB 2040
Wonen, recreëren
en kleinschalige
bedrijvigheid (?)

Historische waarden

Bij een zorgvuldige ontwikkeling door de gemeente kunnen we het industrieel historisch erfgoed voor een gedeelte op deze plek behouden en kunnen we daar ook zelf keuzes in maken. Er staat een aantal prachtige panden in het gebied die de industriële geschiedenis van Goor goed weergeven. Deze panden kunnen hergebruikt worden voor wonen, werken of zelfs recreëren. Er ligt een advies van het Oversticht die bevestigt dat er waardevolle bebouwing aanwezig is en dit kansrijk is voor herontwikkeling naar nieuwe functies. 'De plek is al die tijd het gebouwde resultaat van ondernemerschap geweest. En met de (huidige) nieuwe functies erin wordt dit gecontinueerd' aldus het adviesbureau over het erfgoed.



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

Goederenpakhuis



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

Voormalig hoofdkantoor, 1966



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

Waardevolle bomen





Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

Door hoge volume heeft deze hal de bijnaam 'de kathedraal'.



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

De oude kantoorvilla



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

De bovenverdieping van de voormalige blekerij met hoge ramen



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

TSB voorzag veel mensen van werk (GOF.1.C.10.173).

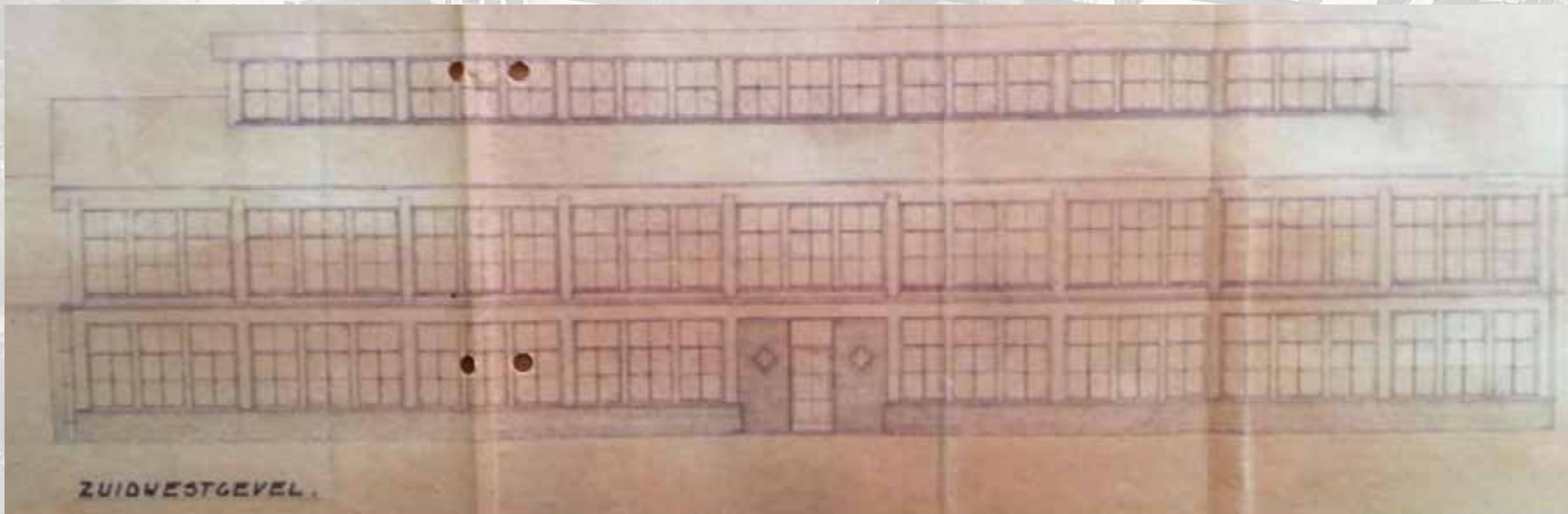


Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

N.V. Twentsche Stoomblekerij - Goor

November 1949

KLM. Foto Copyright



Bouwtekening Beltmangebouw

Een historisch **icoon** als herkenbaar beeldmerk

Om de identiteit van het gebied te versterken kunnen historische gebouwen of elementen onderdeel zijn van de citybranding. Deze iconen worden extra uitgelicht en kunnen centraal staan in de toekomst van het TSB-terrein.



Entree



Goederenpakhuis



Voormalig hoofdkantoor

Groen-blauwe waarden op het TSB-terrein

Op dit moment heeft het gebied duidelijk twee verschillende gezichten. Het meer versteende en industriële deel en het meer open groene grasland deel met bomen en een meanderende watergang, de Stadsregge. Op de grens tussen deze gebieden ligt een dicht beplante groene rand die het gebied in tweeën deelt. Binnen het groene deel is ook ruimte gecreëerd voor functies met de invulling van stadslandbouw, moestuinen en speelplekken.

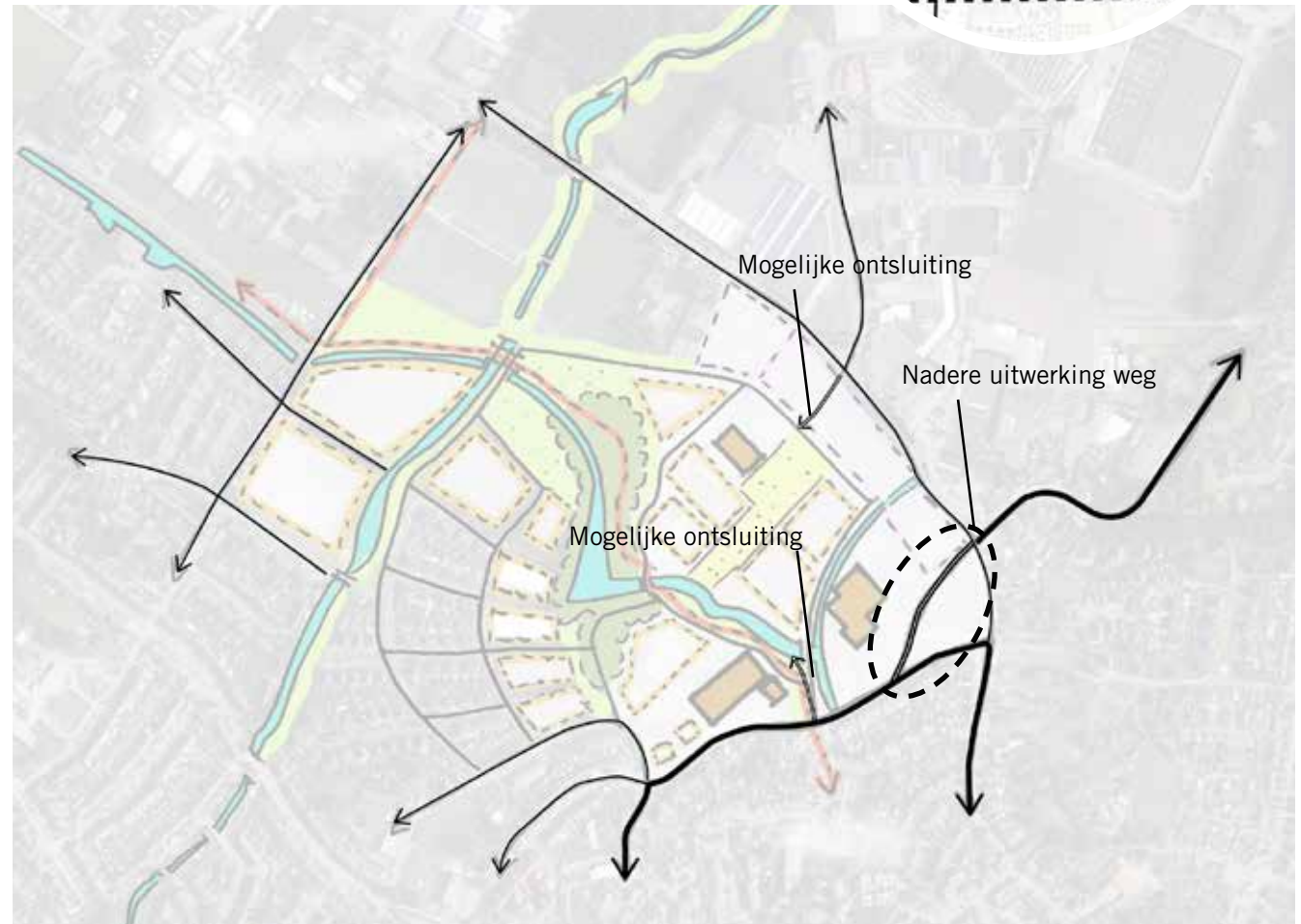


Een bereikbaar TSB-terrein met nieuwe ontsluitingen

Het plangebied dat de laatste decennia door de groei centraal in Goor is komen te liggen, wordt omringd door verschillende gangswegen. Het huidige TSB-terrein kent één directe ontsluiting via de D.J. Bunschotenstraat. In de toekomst zal er ook gezocht moeten worden naar een noordelijke en een oostelijke aansluiting om het gebied goed te kunnen ontsluiten.

Met de aankoop van deze locatie zijn alle gronden voor de verlegging van de D.J. Bunschotenstraat in het bezit van de gemeente. Hierdoor kan de nieuwe weg, gemarkeerd als 'nadere uitwerking', spoedig gerealiseerd worden om het verkeer beter te spreiden in Goor en daarmee oa. de Molenstraat te ontlasten.

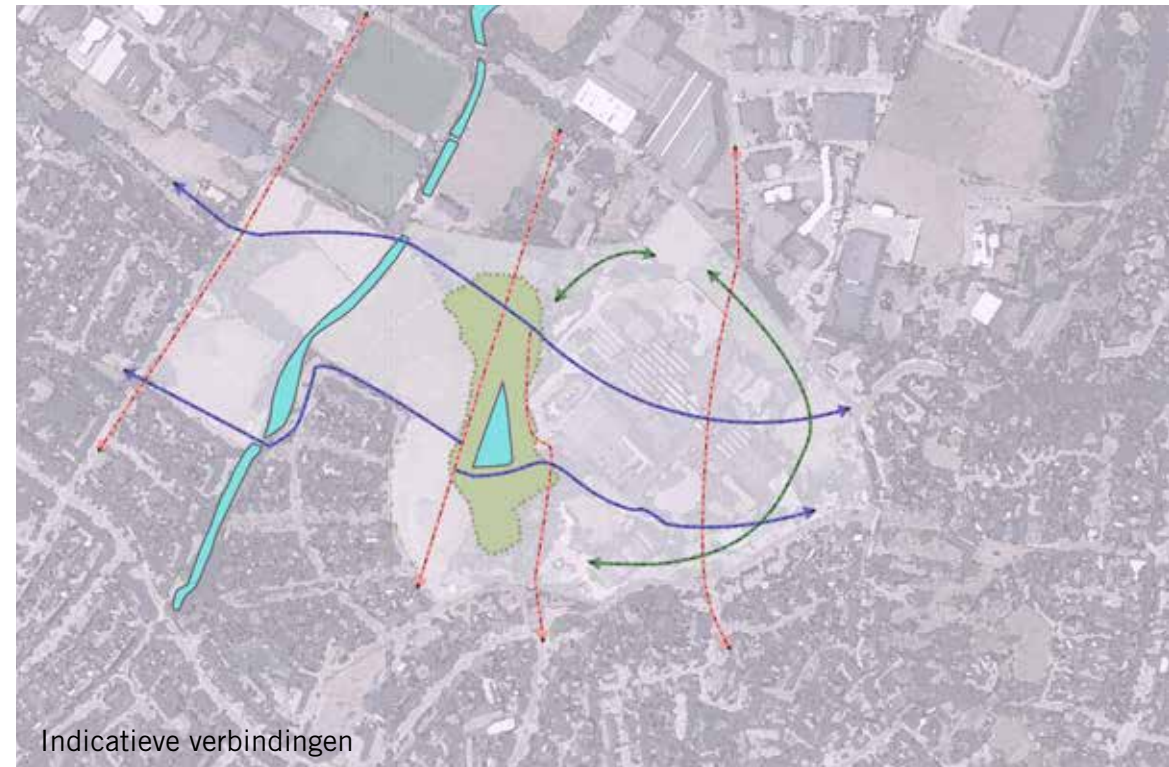
Daarnaast kan het huidige gesloten gebied, nu nog afgeschermd met hekken en groenwallen, geopend en verbonden worden met aangrenzende gebieden zodat er een verblijfsgebied ontstaat. Op deze manier kan het gebied worden teruggegeven aan de inwoners van Goor. Door de aanleg van wandel- en fietspaden over het TSB-terrein, kan het gebied werkelijk beleefd worden in plaats van dat je er in huidige situatie echt omheen moet.



Langzaam verkeer over het TSB-terrein

Voor de langzaam verkeerroutes liggen er kansen voor een oost-west verbinding (blauwe opties), noord-zuid verbinding (rode lijnen) en een interne route (groen). Op deze manier moet het gebied goed toegankelijk worden voor wandelaars en fietsers en van binnenuit beleefd kunnen worden. Het bereikbaar maken van het gebied wordt een van de eerste uitgangspunten. Nog voor de werkelijke transformatie gaat plaatsvinden kan het gebied al toegankelijk zijn, een voorlopige langzaam verkeerroute als eerste stap in de ontwikkeling is dan ook niet ondenkbaar.

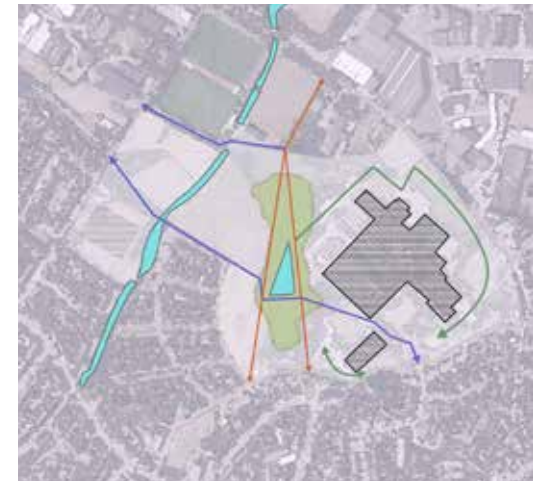
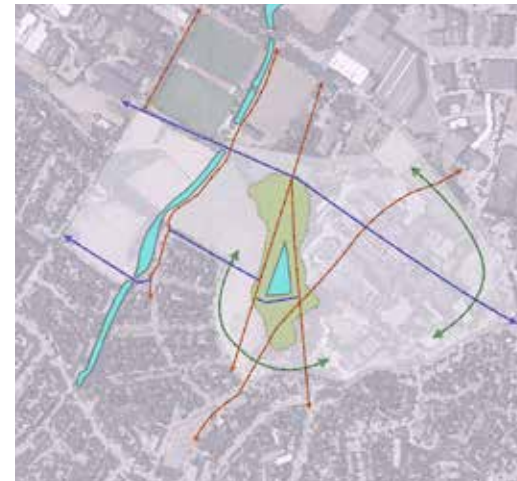
De oude treinbaan, waarvan de oorsprong dateert uit 1865, kan gebruikt worden als een van de dragers van de langzaam verkeersroutes.



Goor 1965, De treinbaan is goed terug te zien.



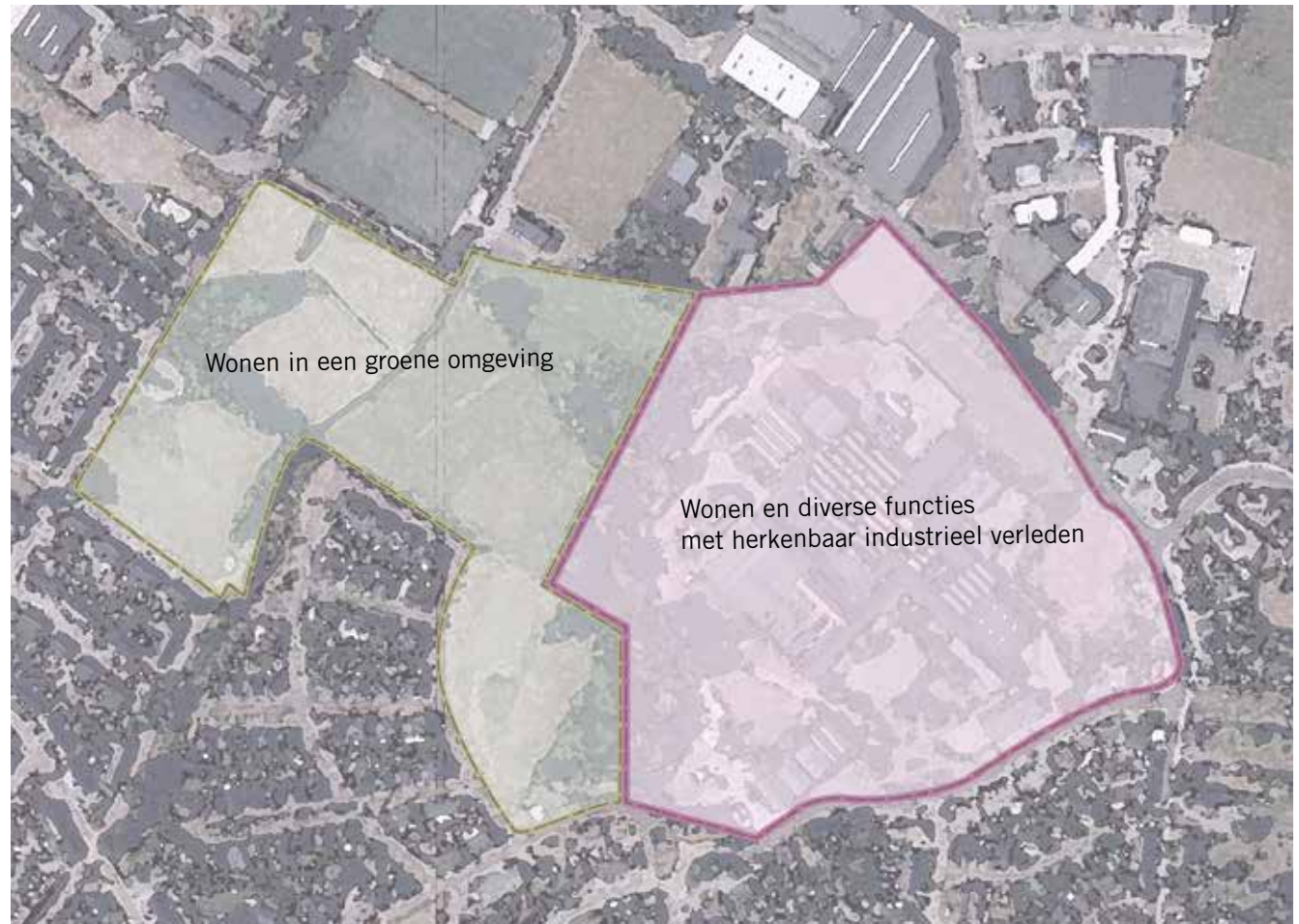
Opening van de spoorlijn naar de Stoomblekerij en gasfabriek (GOF.1.B.5.23a)



kansen voor **wonen, werken en recreëren**

Verskillende identiteiten in de uitwerking

Aan het begin zijn de twee verschillende typeringen al even aangeduid. Ook bij de uitwerking zal dit onderscheid blijven bestaan. Waar type I, het rood gearceerde gebied, zich in de uitwerking zal kenmerken als een gebied waar gewoond kan worden in een omgeving met diverse functie in een herkenbaar industrieel verleden, zal bij type II, het geel gearceerde gebied, zich meer kenmerken als ruim opgezette groene woonomgeving met kleine verwijzingen naar het industriële verleden of juist in een meer tuindorppachtige setting.



Wonen op het TSB terrein, Type I

Introductie

Deze locatie aan de rand van het centrum van Goor leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een woonwijk.

Zo is met de ontwikkeling van het gebied Hogenkamp al een basis gelegd, waardoor een nieuwe woningbouwlocatie logisch kan aansluiten op de aanwezige infrastructuur. Maar ook ontstaat er door gedeeltelijke sloop en herontwikkeling van de bestaande bebouwing ruimte om woningen in de oude TSB sfeer toe te voegen aan Goor. Op deze manier voegen we op een binnenstedelijke locatie een bijzonder segment toe, wat een echte versterking is voor het woonmilieu in onze gemeente.

Volgens de prognose is er de komende tien jaar behoefte aan 100 woningen in Goor, een groot gedeelte van deze vraag zou gerealiseerd kunnen worden in dit gebied.





Bron: www.enka-edo.nl



Bron: www.enka-edo.nl

ENKA-terrein Ede



Bron: www.indie.nl

Laan van Indië, Almelo



Bron: www.indie.nl



Bron: www.indie.nl



Bron: www.huispromotie.nl

Stoomblekerij, Enschede.



Bron: www.indie.nl

Wonen op het TSB terrein, Type II

Woningen met een industriële knipoog



Bron: www.sab.nl/



Bron: www.gebiedsontwikkeling.nu



Woningen in een tuindorpachtige setting



Op het TSB- terrein is ruimte voor ondernemerschap.

Werkgelegenheid, recreatie, educatie en zorg; tal van mogelijke invullingen. Vestigt een nieuwe lokale bierbrouwerij zich op het TSB-terrein, neemt een nieuwe school een plekje in het gebied of behoort overnachten tot de mogelijkheden in het gebied? Alle mogelijkheden liggen nog open.

Al bijna 200 jaar is het TSB terrein altijd in ontwikkeling geweest. De groei van deze fabriek heeft dan ook geleid tot de bouw van diverse bedrijfspanden en zelfs de wijk Tuindorp. Sinds het vertrek van de textielindustrie op deze plek in de jaren 90 van vorige eeuw hebben diverse hallen onderdak geboden aan bestaande of nieuwe bedrijven. Met een bebouwd oppervlakte van ca. 50.000m², lage huurprijzen en met veel buitenruimte huisvest het complex nu zo'n tien bedrijven.

Met de ontwikkeling van het gebied zal de bedrijfsmatige functie van het gebied kleiner worden, maar om woningbouw te kunnen realiseren zal ook de milieucategorie van het bestemmingsplan naar beneden moeten worden bijgesteld. Hierdoor blijft er de komende jaren wel ruimte voor de huidige of nieuwe huurders in de meeste panden wanneer dit lichte bedrijvigheid betreft, maar ook zal een aantal panden plaats moeten maken voor nieuwe ontwikkelingen. Het blijft een optie om gedeeltes van het complex te behouden voor bedrijvigheid of om aan de noordkant van het gebied een overgangszone te maken richting het bedrijventerrein.

Wel lijkt het aannemelijk dat een gedeelte van de bedrijven die nu op het terrein zitten verplaatst zullen moeten worden naar bestaande locaties in onze gemeente of bijvoorbeeld naar nieuwbouw op Zenkeldamshoek.

startups

Lichte bedrijvigheid



Lokale bierbrouwerij



Kleine horeca



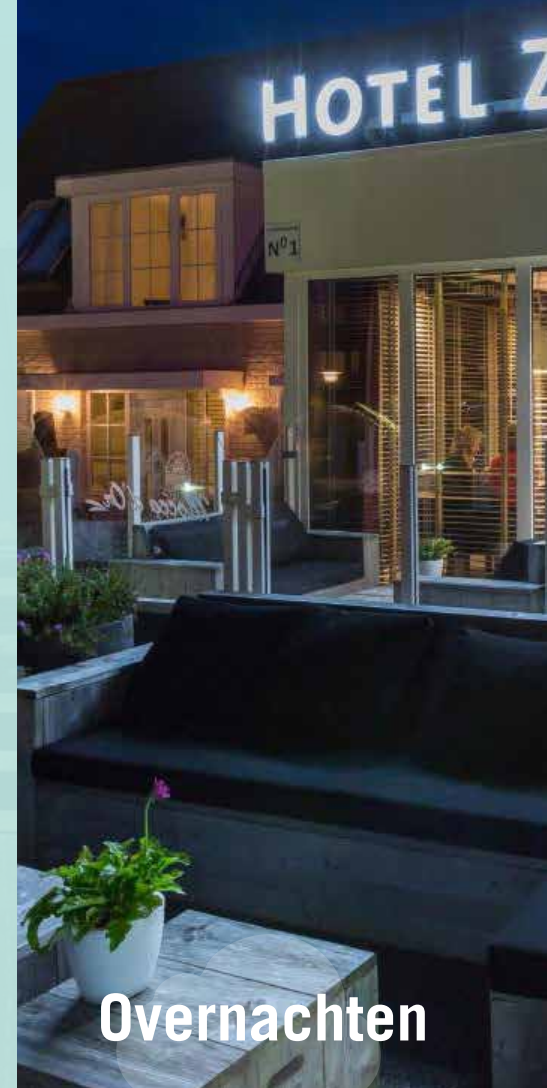
Bron: www.pinterest.ch/



Bron: Jos van den Berk



Bron: www.indebuurt.nl/



Overnachten

Bron: www.hotelzonneduin.nl/

Educatie



Bron: google.maps

Bassischool de Nessevliet,
Zevenhuizen

Rust



Spelen



Bron: www.inflora.nl/



Bron: www.odinlandschap.nl



Bron: www.obsdehuet.nl

Een groenspeelplein als onderdeel
van de groenstructuur

Tandartsenpraktijk

Huisartsenpost

Fysiotherapeut



Bron: www.technoplanning.nl



Bron: www.gezondheidscentrum-schinnen.nl/

Op het TSB-
terrein kan ruimte
zijn voor **zorg** en
**maatschappelijke
functies.**

Met een totale oppervlakte van circa 18 ha biedt het plangebied ook ruimte en voldoende mogelijkheden voor overige kansen die zich de komende jaren aandienen. Zo is al eens gekeken naar verplaatsing van zorgpartijen naar dit nieuwe gebied, maar ook zouden toekomstige maatschappelijke functies in het gebied kunnen landen.



Groene aders door het TSB terrein



Deze ontwikkeling biedt veel ruimte om in de kern Goor echt iets te doen aan biodiversiteit, in het middengebied bevindt zich nu al een sterk groengebied met een vijver. Door deze 'groenblauwe long' te behouden en zelfs verder te versterken kan dit een belangrijke drager worden van de nieuwe plannen. Aansluitend is ook de berging van water en hiermee het eventueel terugbrengen van de Regge in het gebied een grote kans. De opvang, buffering en opslag van hemelwater binnen de kern Goor krijgt met deze ingreep een forse impuls voor de klimaatadaptatie.

Studiemodellen verloop van de Stads Regge



Natuurvriendelijke oevers
Vlonder wandelpaden
Parkachtige setting
verblijven aan het water



biodiversiteit
Verharde kades
Ondek paden
Identiteit aan het water



Natuurvriendelijke oevers
Parkachtige setting
Verharde kades
Identiteit aan het water



Bron: Quick scan waardestelling & transformatieruimte Het Oversticht

Ten noorden, oosten en zuiden van het TSB-gebouw zijn tevens waardevolle solitaire bomen waargenomen. Niet alleen zijn de bomen ecologisch waardevol, ze kunnen ook een iconische functie vervullen voor het gebied.





stadslandbouw



Bron: www.thetyee.ca



Bron: www.rtvooost.nl



Een duurzaam en klimaat adaptief TSB- terrein

Bouwen op het TSB-terrein betekent kunnen werken aan de visie van de gemeente. We blijven inzetten op een energieneutrale gemeente in 2035.



Bron: www.2greenenergy.com/



Bron: www.wavin.com



Bron: www.stimulus.nl/



Het terrein van de Twentse Stoomblekerij is al veel langer onderwerp van studie. Een deel van die schetsen en plannen zijn als inspiratie op deze pagina opgenomen.



Het terrein van de
Twentse Stoomblekerij
is onderdeel van **het DNA
van Goor**. Een stukje DNA
dat elke inwoner van
Goor bij zich draagt.

Met het toegankelijk
maken van dit deel van
Goor kan dit stukje DNA
weer worden beleefd.

