
plan 1	: Goirle	datum	: 18-11-21
aanvrager	: ---, ---, --- ---		
bouwplan	: Beoordeling Beeldkwaliteitsplan	bwt.nr.	: ---
bouwadres	: Land van Anna Goirle		
ontwerper	: ---		
advies	: Gespreksnotitie	beh.	: 1

Geacht college,

Het beeldkwaliteitsplan wordt besproken in de gecombineerde commissie van monumenten en welstand. De ontwikkelaar en stedenbouwkundig adviseur zijn samen met de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente Goirle aanwezig om het plan toe te lichten.

Het plan ligt in een ontwikkelingsgebied waarvoor het beeldkwaliteitplan "*Land van Anna*" wordt opgesteld. Ter voorbereiding van het BKP wordt het aan de commissie voorgelegd ter advisering.

Motivering:

De commissie reageert in beginsel positief op het plan en de ogenschijnlijk zorgvuldige uitwerking van de verschillende deelgebieden. Belangrijke aspecten in het plan zijn de beek de Ley, de tuin van Huize Anne, de voormalige textiel fabriek en de Bergstraat als historisch dorpslint waarbij een nieuwe groenstructuur wordt toegevoegd met ecologische oevers en een informeel wandelpad langs de beek.

Het plan is opgedeeld in meerdere deelgebieden:

- De fabriekscluster;
- Dorpse buurtje; Bestaande uit:
 - o Wonen aan de dorpslint,
 - o Wonen aan informele straatjes,
 - o wonen aan het Vloed;
- Kavels tuin van Anna;
- appartementen aan de Ley.

De rijksmonumenten krijgen een eigen traject en valt daarom buiten het BKP. Uiteraard mogen de nieuwe ontwikkelingen geen nadelig effect hebben op de rijksmonument.

De ontwikkeling van het gebied wordt door de stedenbouwkundig adviseur van de ontwikkelaar begeleid alvorens de plannen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Een aantal plannen zijn al tijdens dit overleg getoond, maar nog niet inhoudelijk beoordeeld. Over de getoonde beelden is de commissie positief. De omschreven kwaliteit in het BKP lijkt ook terug te komen in de plannen voor de dorps buurtjes.

De zorgen van de commissie zitten voornamelijk in de ontwikkelingen die ontstaan nadat de woningen zijn gekocht. Uitbreidingen, aanbouwen en bijgebouwen kunnen de beeldkwaliteit van het plan ondermijnen. De commissie vraagt daarom rekening te houden met toekomstige uitbreidingen van de woning. Het opnemen van extra criteria voor erkers en dakkapellen kan hierbij helpen, maar deze bescherming houdt op zodra de ontwikkeling gerealiseerd is en het BKP niet meer van kracht is. Omdat de redelijke eisen van welstand zijn afgeschaft in de gemeente Goirle is er zonder BKP geen toetsing op de beeldkwaliteit meer aanwezig.

Verder ziet de commissie mogelijke risico's bij de ontwikkeling van de kavels bij de tuin van Anna. De criteria in het BKP zijn algemeen en bieden veel vrijheid voor het ontwerp van de woningen. Omdat het hier particuliere ontwikkelingen betreft zijn meer concrete criteria m.b.t. de beeldkwaliteit en contextueel ontwerpen sterk aan te bevelen.

Ook is het aan te raden om altijd een afwijkingmogelijkheid in te bouwen waarmee specifieke situaties die niet aan het BKP voldoen, gemotiveerd kunnen worden toegestaan. Zeker voor de kavels bij de tuin van Anna kan dit van belang zijn.

Normaal wordt dan opgenomen dat bij afwijking de redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, maar doordat de redelijke eisen van welstand door de gemeenten Goirle zijn afgeschaft is dit hier niet mogelijk. Daarom adviseert de commissie de volgende algemene criteria op te nemen: *“Het behoort tot de mogelijkheden van de welstandscommissie om gemotiveerd af te wijken van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan indien de afwijking geen schade veroorzaakt aan het doel van het beeldkwaliteitsplan, dan wel in de geest van dit beeldkwaliteitsplan is”*

Verdere opmerkingen van de commissie zijn:

- Op blz. 15 wordt gesproken over sociaal duurzaam. Gelet op de invulling wordt het een wijk met enkel wonen en ontmoeten op pleinen. Zijn er mogelijkheden voor ontwikkelingen (voor nu of de toekomst) waarbij de sociale duurzaamheid kan worden versterkt door bijvoorbeeld een wijkcentrum? De commissie begrijpt dat er momenteel geen vragende partijen voor zijn, maar adviseert hier wel ruimte en mogelijkheden voor te creëren.
- De woningen aan de vloed krijgen een collectieve ruimte waarin met uitzondering van de steigers en terrassen geen bebouwing mag komen. In de vergadering is gesproken over de wijze waarop de zone onbebouwd blijft. De commissie merkt hierbij op van middels het bestemmingplan kan worden geregeld dat hier geen bebouwing gaat komen. Indien deze zone een andere bestemming heeft dan bij de woning is het ook niet mogelijk hier vergunningsvrij te bouwen. Vergunningsvrij kan immers alleen op een perceel met dezelfde bestemming. Het is wel aan te raden aspirant kopers hierop te wijzen. Het reguleren van losse objecten kan middels verkoopovereenkomsten worden geregeld.
- Op blz. 31 staat onder het kopje Erfafscheiding dat het appartement landschappelijk ingepast moet worden. “Eventuele buitenruimte in de vorm van terrassen zijn mee ontworpen”. Mogelijk zijn hier duidelijkere toetsbare richtlijnen mee te geven. Een duidelijk plan van de inpassing in de openbare ruimte is gewenst.
- Het aantal lagen voor het appartement is 4 lagen en een kap (ingevuld als 2 penthouses). Op blz 68 staat abusievelijk 5 lagen i.p.v. 4 lagen.
- Er is een kleuronderzoek in de fabriek uitgevoerd, hieruit komt de gekozen kleur groen. Dit kan duidelijker vermeld worden.

Onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit advies:

- *BKP Land van Anna versie oktober 2021*

Namens de commissie,
de rayonarchitect,



Ir. M. Schäfer