
plan 1	: Waalre	datum	: 19-11-2021
aanvrager	: ---, ---, --- ---	bwt.nr.	: ---
bouwplan	: Beoordeling BKP		
bouwadres	: BKP Bakertand		
ontwerper	: ---		
advies	: AANGEHOUDEN	beh.	: 1

Geacht college,

Uitgangspunten:

In het noorden van Goirle, direct gelegen aan de A58 ligt het gebied 'de Bakertand' Het gebied maakt deel uit van een uitwisseling met de gemeente Tilburg. Momenteel valt het gebied nog onder de welstandsnota van de gemeente Tilburg. Voor de ontwikkeling wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld genaamd 'De Bakertand'. De versie van oktober 2021 van dit plan wordt aan de commissie aangeboden ter advisering.

Advies:

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening de advisering van bovenvermeld plan dient te worden AANGEHOUDEN.

Motivering:

De nieuwe woonwijk is ingesloten door de A58 aan de noordzijde, de wijk 'Boschkens' aan de westzijde, de Rillaerse baan aan de zuidzijde en de hoge wall en Oostplas aan de oostzijde. De totale ontwikkeling is onderverdeeld in 4 deelgebieden (A: de Erven/ B: Modern Dorps wonen/ C: De Broekgronden/ D: verbijzonderingen) met elk hun eigen identiteit en criteria.

De opmerkingen van de commissie zijn verdeeld per deelgebied inclusief een aantal algemene opmerkingen:

Algemeen:

Het beeldkwaliteitsplan eindigt met het hoofdstuk over natuur inclusief bouwen. Hiervoor worden enkele criteria gegeven, maar deze hebben een erg vrijblijvend karakter. Als dit een belangrijk aspect voor het gebied adviseert de commissie **de uitgangspunten minder vrijblijvend** op te stellen en ook in de criteria van de deelgebieden op te nemen of naar te verwijzen.

Daarnaast is de commissie verheugd om te zien dat er criteria voor technische installaties staan opgenomen in het BKP. Aanvullend op de aanwezig criteria adviseert de commissie op te nemen **dat technische installaties die buiten de woning komen buiten het zicht van openbaar gebied moeten komen en de ruimtelijke kwaliteit niet nadelig mogen beïnvloeden**. Hiermee biedt je de mogelijk om per kavel de beste locatie te zoeken en indien een installatie wel op een ongunstige locatie wordt geplaatst deze landschappelijk of architectonisch te laten inpassen.

Tenslotte is het aan te raden om altijd een afwijkingsmogelijkheid in te bouwen waarmee specifieke situaties die niet aan het BKP voldoen, gemotiveerd kunnen worden toegestaan. 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"

A: de Erven

Er komen drie type woningen: de boerderijwoning, de schuurwoning en de parkeerschuur. De criteria zijn echter algemeen. Zo wordt gesproken over een tot twee bouwlagen met verplichte kap. Een schuurwoning met 2 lagen klopt typologisch gezien niet, maar is wel mogelijk volgens de geldende criteria. **Geadviseerd wordt om per woning type aparte criteria op te nemen. Daarnaast is het de vraag of twee bouwlagen met kap voldoende aansluit bij het principe van een boerenerf.**

Verder is onduidelijk wie de ontwikkeling van de parkeerschuur gaat verzorgen. Is dit onderdeel van de gemeente of van alle bewoners?

Tenslotte maken de verschillende woningen onderdeel uit van een erf. De inrichting van de erf omheining is beschreven in het BKP. Onduidelijk is op welke wijze de individuele tuinen worden ingepast zodat het boeren erf als een erf ervaren blijft? Het gevaar bestaat dat als dit niet wordt gewaarborgd, dat individuele terreininvullingen het principe van het boerenerf ongedaan maken.

B: Modern Dorps wonen

Uitgangspunt in het dorps wonen is dat er verschillen zichtbaar gaan worden in kaprichting, goot- en nokhoogtes. De schematische weergaven hiervan geeft duidelijk aan wat wordt gevraagd. Gelet op de stedenbouwkundige situatie vraagt de commissie zich af of dit beeld gaat ontstaan. Het grootste deel van het deelgebied bestaat uit twee-onder-een-kap woningen. Hierin is door verschillende ontwikkelaars en/of verschillende woning types voldoende variatie mogelijk. De bouwblokken van vier of meer zijn lastiger. **Ervaring leert dat te grote afwijkingen en variatie in de blokken niet passend is met de financiële haalbaarheid van deze woningen. Daarnaast vragen de criteria voor een hoofdmassa waarin de variatie juist zit in de kleur en detaillering. Dit staat haaks op het beeld dat wordt geschetst door de schematische aanzichten en referentiebeelden. Zeker in het zuidelijke deel aan de Rillaerse baan waar veel grote bouwblokken staan zal het lastig worden een gevarieerd beeld in nok- en goothoogte te realiseren.**

C: De Broekgronden

Wat opvalt zijn de referentie beelden van pagina 14 waaruit een grote mate van individualiteit uit af te lezen is. **Onduidelijk is of de afbeelding ter plaatse van de tekst 'individuele modulen' alleen hoort bij het appartementen complex of ook voor de woningen geldt.** Daarnaast komt de vraag voor individualiteit niet terug in de criteria voor het deelgebied. De beelden geven meer sturing terwijl de criteria erg algemeen blijven. Als individualiteit de wens is zal dit ook in de criteria moeten worden benoemd.

Zoals in de algemene opmerkingen al benoemd is het natuur inclusief bouwen wel benoemd, maar blijft dit erg vrijblijvend. Aangezien dit gebied grenst aan de groen-blauwe zone en het landschap hier centraal staat is het aan te raden het natuur inclusief bouwen hier in de criteria te verankeren.

Ook hier vraagt de commissie zich af of dit gebied door één ontwikkelaar of meerdere ontwikkelaars (of particuliere) wordt gebouwd?

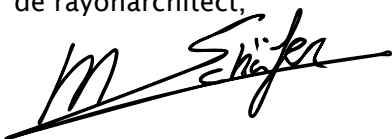
D: verbijzonderingen

De verbijzonderingen zijn met het deelgebied verwant in materiaalgebruik, maar wijken af door maatvoering, het platte dak en detaillering. Voor het zuid westelijke deelgebied is duidelijk dat moet worden aangesloten op het modern dorps wonen. **Het deelgebied in het midden van het BKP grenst echter aan deelgebied A, B en C. Het is onduidelijk op welk deelgebied hier moet worden aangesloten.**

De tekst in hoofdstuk 5 lijkt te gaan over een specifieke locatie en ontwikkeling. Het deelgebied ligt echter op twee verschillende locaties.

De terminologie van een patio en loggia gaat verkeerd in de criteria. "buitenruimtes van de [...] patiowoningen worden uitgevoerd als loggia" Een patio is een ommuurde tuin of binnenplaats terwijl een loggia een binnen de bouwmassa gelegen ruimte is met een open gevel (meestal een inpandig balkon).

Namens de commissie,
de rayonarchitect,



Ir. M. Schäfer
