

BEELDKWALITEITSPLAN

ORANJESTRAAT 113 GILZE

GEMEENTE GILZE-RIJEN

Beeldkwaliteitsplan Oranjestraat 113 Gilze

Gemeente Gilze-Rijen



Planstatus: 2e concept

Datum: 21 - 12 - 2022

Plan identificatie: nvt

Auteur(s): Cristian van Kuijk, Jelmer Krijgsman

Ordito b.v. E info@ordito.nl

Postbus 94 T 0161 801 022

5126 ZH I www.ordito.nl

Gilze KVK 54811554

Inhoudsopgave



1. Inleiding

2. Planlocatie

3. Gebiedskarakteristiek

- 3.1 (Cultuur)historische opbouw
- 3.2 Huidige situatie

4. Stedenbouwkundig plan

- 4.1 Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting
- 4.2 Het stedenbouwkundig plan

5. Inrichting openbare ruimte

- 5.1 Materialisatie straatprofielen
- 5.2 Parkeren
- 5.3 Waterstructuur
- 5.4 Groenstructuur

6. Beeldkwaliteit bebouwing

- 6.1 Dorpse architectuur
- 6.2 Regels bebouwing op kavels
- 6.3 De typologieën

1. Inleiding

Inleiding

Op de locatie Oranjestraat 113, ten westen van de kern Gilze, zal de komende jaren een nieuwe woonbuurt verrijzen. Deze locatie moet plek bieden aan een mix van starters-, patio-, halfvrijstaande-, en vrijstaande woningen. In totaal zullen er 41 woningen gebouwd worden. De ontwikkelingsmaatschappij Vexpro zal de locatie ontwikkelen.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Gilze. De locatie wordt grotendeels omgeven door bestaande woonbebouwing van de kern Gilze zoals de woningen aan de Oranjestraat en de Hoevenaarstraat. Ten westen grenst het plangebied aan agrarische percelen en ten zuiden ligt het Laarspad, een recreatief pad die de kern Gilze verbindt met het buurtschap Horst. Het plangebied heeft geen directe zichtrelaties met het buitengebied of de dorpsstructuren. Het tankstation aan de Oranjestraat zal gesaneerd worden. De ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt biedt de kans om de ruimtelijke structuur aan de zuidwestzijde van Gilze op te waarderen, zonder dat dit tot aantasting van het omliggende landschap leidt. Vanaf de Oranjestraat zal een centrale ontsluitingsweg worden aangelegd die in de toekomst deze functie kan vervullen voor de gehele uitbreidingslocatie Gilze Zuid-West.



Ligging plangebied op topografische kaart

2. Planlocatie



Ligging plangebied op topografische kaart



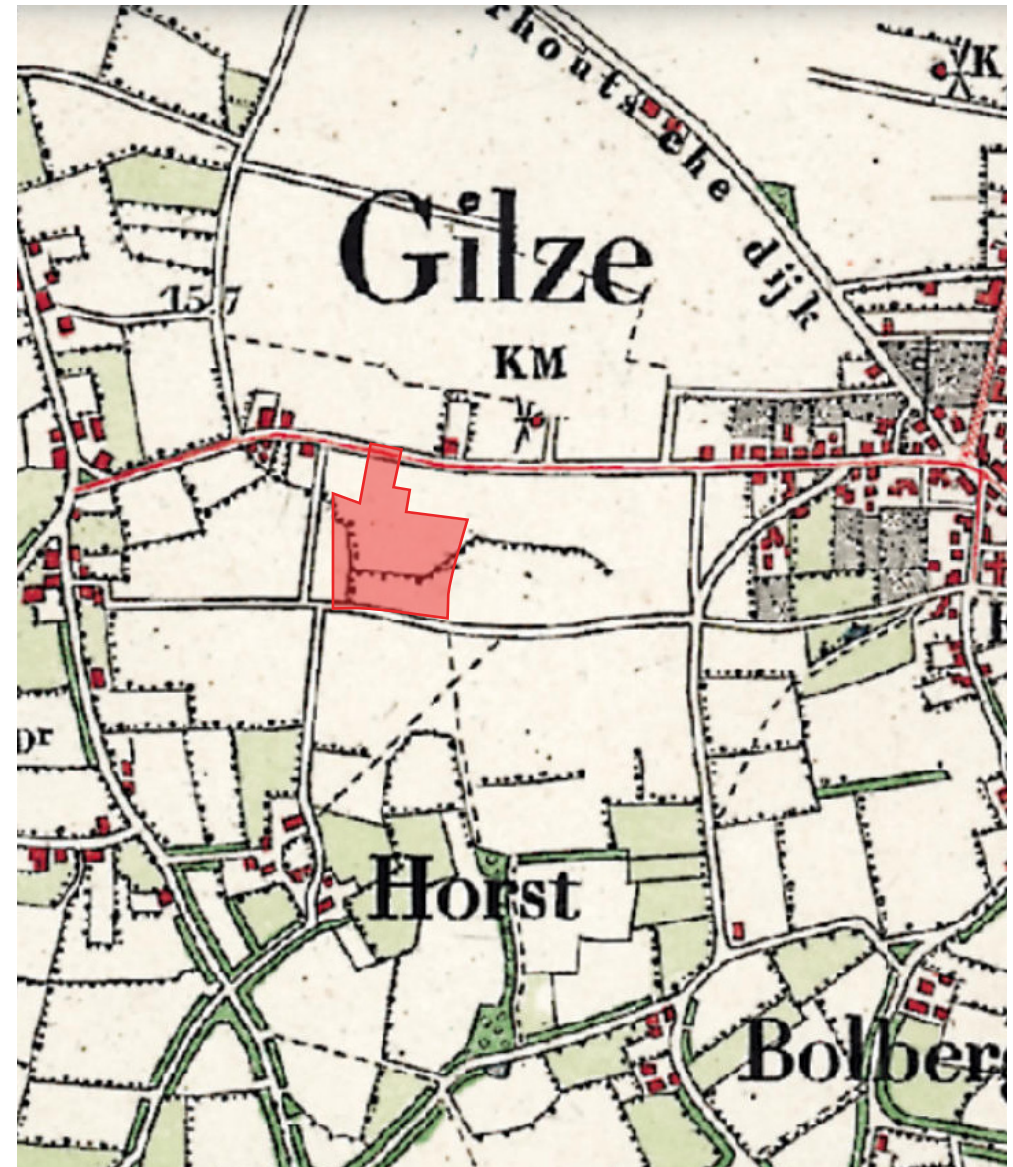
Ligging plangebied op luchtfoto

3. Gebiedskarakteristiek

3.1 (Cultuur)historische opbouw

Gilze is ontstaan op een kruispunt van oude wegen op de zandgronden. Deze uitwaaiende radiale wegenstructuur is kenmerkend voor de dorps structuur. Veel van deze wegen verbonden Gilze met de omliggende buurtschappen, die als een krans om het dorp heen lagen. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaiende wegen in een sterpatroon ontstaan. De Oranjestraat die ten noorden aan het plangebied grenst en doorloopt tot het Bisschop de Vetplein, is een van de bebouwingslinten, waarlangs het dorp is ontstaan. De bebouwing aan dit lint heeft een halfopen karakter, een organische opbouw en is kleinschalig van opzet. De stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint wordt gekarakteriseerd door een recht straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden. Die de duidelijke begeleiding van de weg accentueren. Het straatprofiel is ingericht met een klinker rijbaan. Het veelal ontbreken van de voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straat, wat karakteristiek is voor de oriëntatie van de lintbebouwing in Gilze.

Kerkepaden waren onderdeel van het netwerk van uitwaaiende wegen en paden. Deze paden liepen over akkers richting de kern. Na de Tweede Wereldoorlog zijn tussen de bebouwingslinten veelal planmatige opgezette woonwijken ontwikkeld voor de uitbreiding van Gilze. Het Laarspad wat ten zuiden het plangebied grenst, was onderdeel van de (kerke-) padenstructuur die de verschillende boerenerven met elkaar en het dorp Gilze verbond. Het Laarspad verbindt het buurtschap de Horst met Gilze.



Ligging plangebied op historische kaart uit 1900

3.2 Huidige situatie

Het noordelijke deel van het plangebied, dat grenst aan de Oranjestraat, bestaat uit een verhard terrein met diverse bedrijven. Op dit terrein staan meerdere gebouwen, waaronder een tankstation met lpg, garageboxen en enkele bedrijfspanden. In de zuidoosthoek ligt de lpg-tank. Ten zuiden van de bedrijven ligt een gebied met enkele weilanden met bomen en enkele kleine stallen. Dit gebied is uitsluitend bereikbaar via het bedrijventerrein aan de Oranjestraat. Aan de noord- en oostzijde grenst het weiland aan de achterterreinen van de bestaande woningen van de Oranjestraat en Hoevenaarsstraat. Aan de zuidzijde liggen achter een hoge en dichte haag de tuinen van Talent to Work. Het agrarisch gebied ten westen van het plangebied wordt gescheiden over circa 70 meter door een greppel, de bouwweg (voor woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad) en een houtwal.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt gevormd door de voormalige Dahliatuin, die momenteel in gebruik is door Talent to Work. De tuinen worden volledig omgeven door een dichte haag en hekwerk. De toegang is gelegen aan de Hoevenaarsstraat. Aan de noordwestzijde van de tuin staan enkele gebouwen. Ten zuiden van de tuinen loopt het Laarspad. Aan de zuidzijde van het Laarspad ligt de woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad. De bouwweg voor de naastgelegen woningbouwlocatie loopt door het plangebied, vanaf de Oranjestraat naar het Laarspad.



Zicht vanaf het noorden op de bomen die behouden blijven

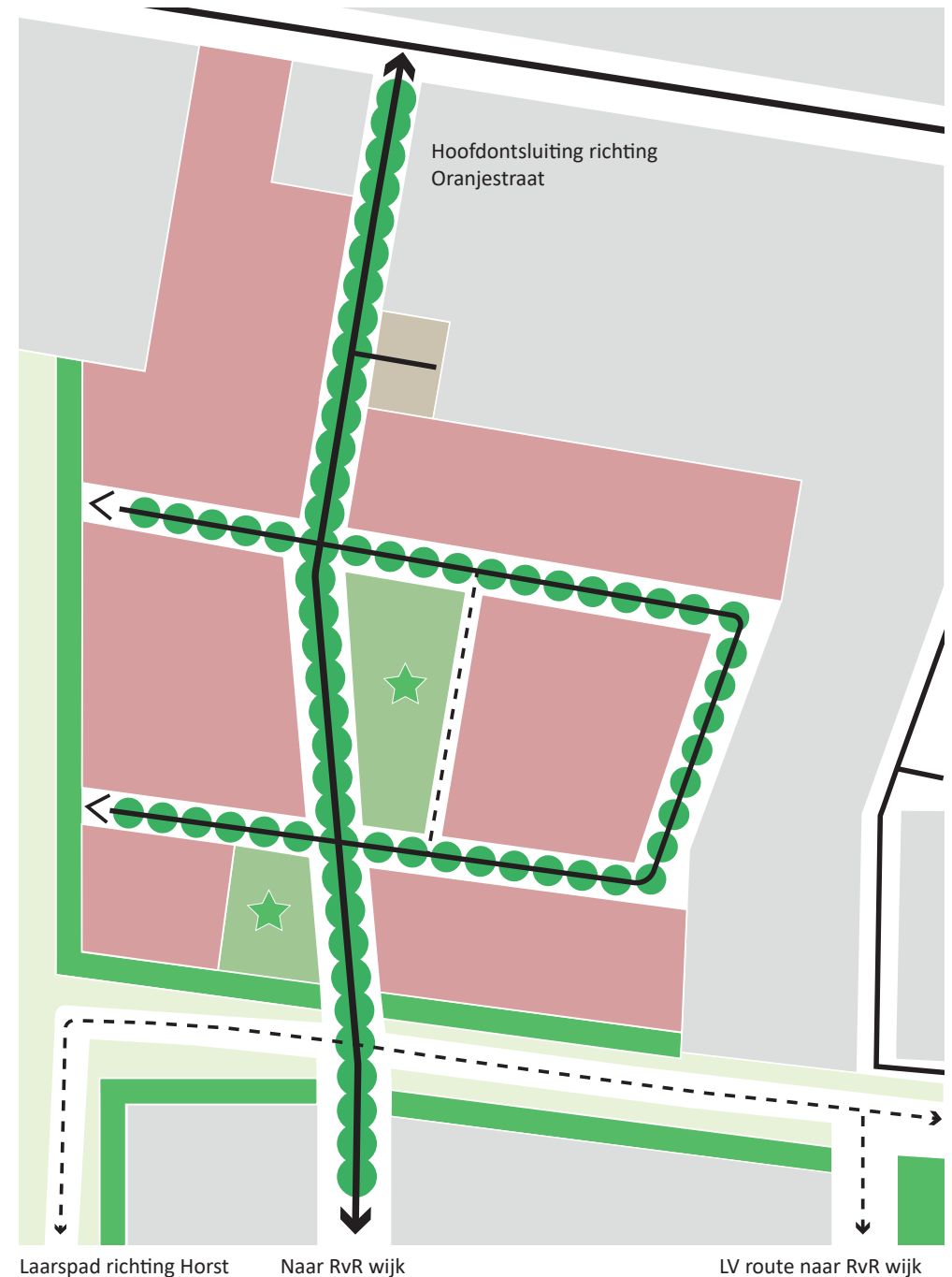


Zicht vanaf het westen op de achterkanten van de woningen aan de Hoevenaarsstraat

4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting

Het plangebied heeft een heldere opzet. De hoofdontsluiting verbindt de Ruimte voor Ruimte wijk met de Oranjestraat. De hoofdstructuur vormt een bomenlaan met verschillende vertakkingen waaronder een lus die richting het westen doorloopt tot de struweelhaag, waar de weg een venster vormt op het landschap. Aan de hoofdstructuur liggen wadi's die overtollig hemelwater kunnen opvangen en daarnaast bijdragen aan de groene woonkwaliteit. Het Laarspad scheidt de buurt met de Ruimte voor Ruimte wijk en verbindt Gilze met het buitengebied. De struweelhaag, de wadi's, de bomenlaan en het Laarspad versterken het groene karakter van de buurt als overloopgebied naar het buitengebied.



4.2 Het stedenbouwkundig plan

Door sanering van het tankstation is het mogelijk om hier de hoofdstructuur op de Oranjestraat te laten aansluiten (ter plaatse van de bouwweg). Deze ontsluitingsweg met een profiel van 15 meter breed is tevens de hoofdontsluiting voor de woningbouwlocatie van Ruimte voor Ruimte. De bestaande woonstraten als Meierstraat, Hoevenaarsstraat en Versterstraat kunnen hierdoor worden ontzien. De bedrijfswoning Oranjestraat 113 blijft behouden en wordt als reguliere woning in de verkaveling opgenomen. Ten westen van deze bestaande bedrijfswoning wordt het bestaande lint aangevuld door de realisatie van twee half vrijstaande woningen. De twee-onder-een-kapwoning past zich qua goot- en bouwhoogte aan op de omliggende bebouwing. De garageboxen achter deze woningen blijven behouden.

Ten westen van de gebiedsontsluitingsweg worden zeven grondgebonden starterswoningen gerealiseerd. In het midden van het plangebied worden maximaal acht patiowoningen gerealiseerd. Rondom de patiowoningen worden achttien (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee worden, inclusief de twee halfvrijstaande woningen aan de Oranjestraat, maximaal zestien halfvrijstaande woningen gerealiseerd in het plangebied. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied worden maximaal acht vrijstaande woningen gerealiseerd.

Ten oosten van de gebiedsontsluitingsweg komt een parkeerterrein met 10 parkeerplaatsen te liggen. Tevens wordt via langsparkeren langs de wegen en parkeren op eigen terrein, voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Om de hoofdontsluitingsstructuur te benadrukken bestaat deze uit een laanbeplanting van grote bomen in een grasberm. Dit zorgt voor een groene woonsfeer. De laanbeplanting zal aansluiten op de hoofdstructuur van het zuidelijk gelegen woningbouwlocatie van Ruimte voor Ruimte.

In het plangebied worden twee groene veldjes, met beide een wadi, aangelegd. Deze groene veldjes worden, met respect voor de bestaande bomen, parkachtig ingericht. Tevens omzoomd een robuuste struweelhaag de woningen aan de zuid- en westzijde. Met een onderbreking aan het einde van twee wegen zijn er doorzichten op het omliggende landschap. De soorten zijn gebiedseigen, waardoor ze een logische aanvulling zijn in het cultuurlandschap ter plaatse. De struwelen zorgen ervoor dat de nieuwe woningen zijn ingepast en deels uit het zicht worden onttrokken. Aan het Laarspad zullen de struwelen overgaan in een strook met kruidenrijk gras.



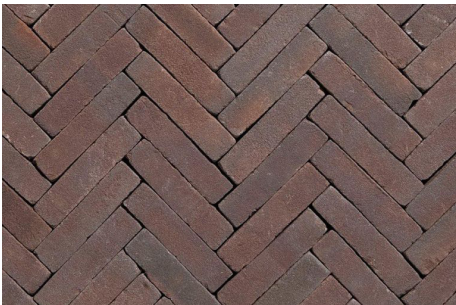
Het stedenbouwkundig plan

5. Inrichting openbare ruimte

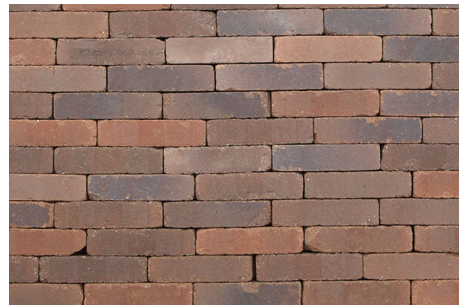
5.1 Materialisatie straatprofielen

Op de volgende pagina is de opbouw van de verschillende typen straatprofielen weergegeven. Om eenheid te creëren is de materialisatie afgestemd op de Ruimte voor Ruimte wijk ten zuiden van het plangebied. Hieronder de materialisering waarin de straatprofielen worden uitgevoerd.

Rijbaan: hoofdstructuur:	gebakken klinker keiformaat, keperverband
Rijbaan woonpaden:	gebakken klinker dikformaat, keperverband
Troittoir:	gebakken klinker dikformaat, halfsteensverband
Grasbermen:	kruidenrijk grasmengsel (extensief beheer), de eerste meter langs de rijweg intensiever maaien
Inriten:	gebakken klinker dikformaat, elleboogverband
Parkeervak woonpad:	open grasklinker beton, kleur grijs (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)
Verlichting:	Starlight Led Lighting, Schröder



Gebakken klinkers in keperverband



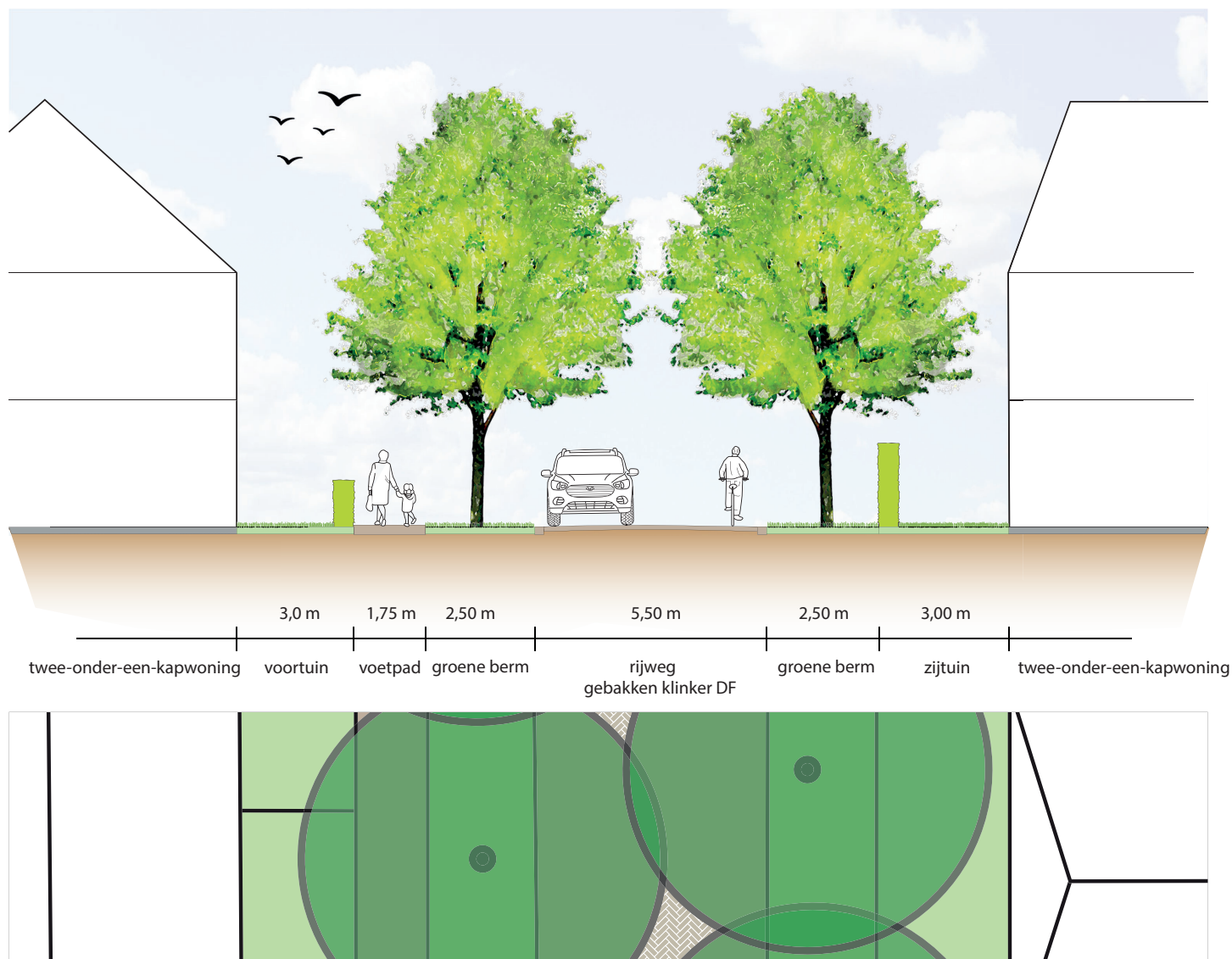
Gebakken klinkers in halfsteensverband



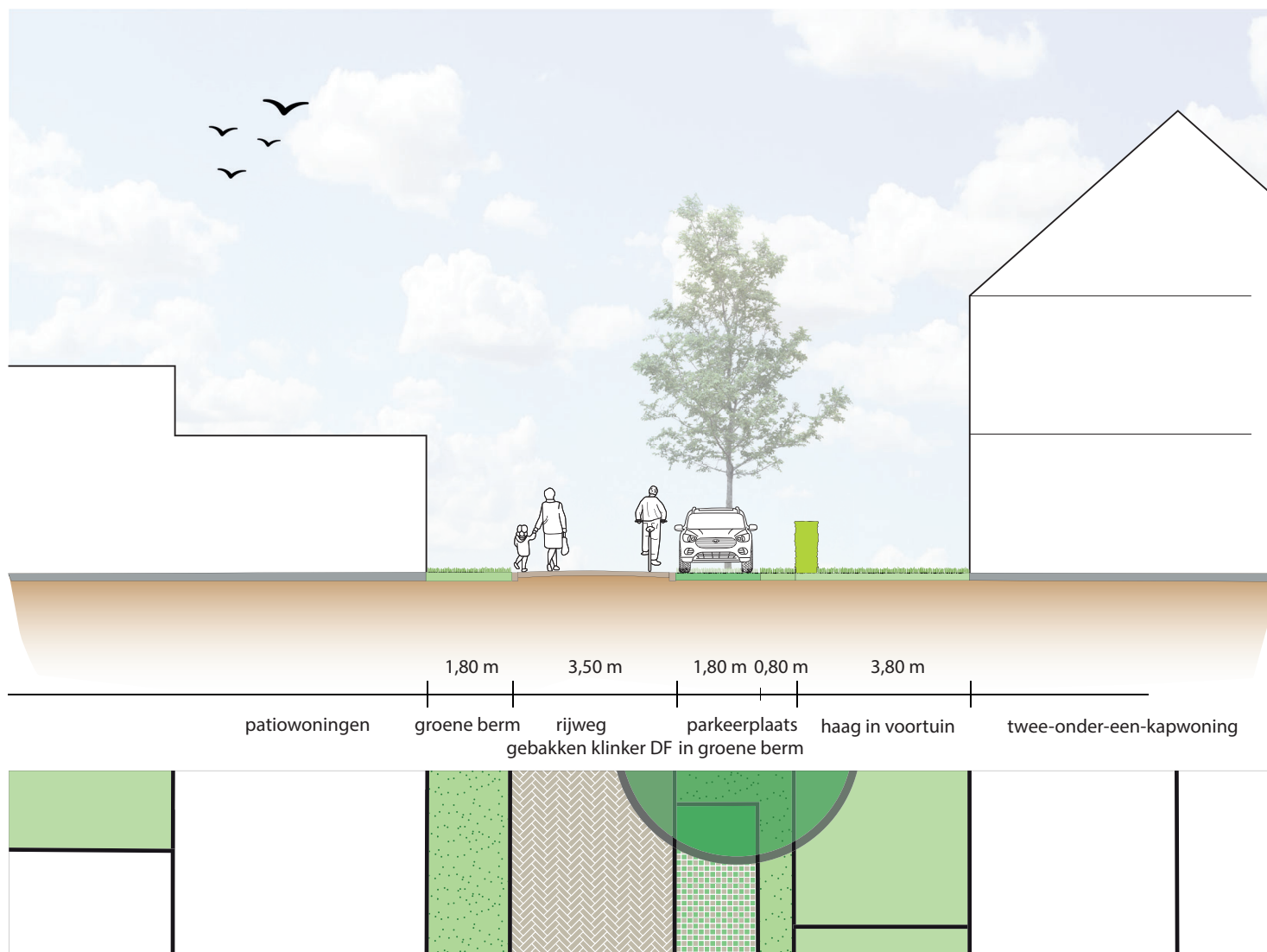
Open, grasklinkers van beton



Starlight Led Lighting



Profieltekening - hoofdontsluitng



Profieltekening - zijweg ter hoogte van patiowoningen

5.2 Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplekken zijn 2 parkeerplekken per woning. 41 woningen x 2,0 = 82 benodigde parkeerplekken. Deels worden parkeerplekken op eigen terrein aangelegd en deels in de openbare ruimte.

Eigen terrein:

- Garage dubbele oprit, 2,0 pp: 8 woningen = 16 pp
- Garage, enkele oprit, 1,5 pp: 19 woningen = 28,5 pp
- Enkele oprit, 1,0 pp: 7 woningen = 7 pp
- Geen oprit, 0 pp: 7 woningen = 0 pp

Parkeerplaatsen op eigen terrein: 51,5

Openbare ruimte:

- Parkeerplaatsje met 10 parkeerplaatsen
- Parkeren langs de weg: 27 parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen op eigen terrein: 37

In totaal: 88 parkeerplaatsen

-  Parkeervak in openbare ruimte
-  Parkeervak op eigen terrein



De parkeervakken

5.3 Waterstructuur

Het hemelwater wordt bovengronds ingezameld en afgevoerd naar de wadi's. Door middel van hoogteverschillen in de openbare ruimte wordt water afgevoerd naar de wadi's. Deze bergingsgebieden liggen verspreid over het plangebied en zijn een halve meter verlaagd ten opzichte van het maaiveld.

Naast de wadi's worden er meer ingrepen toegepast om water op een goede manier op te vangen. De acht patiowoningen in het midden van het plangebied beschikken over platte daken die groen worden ingericht. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied beschikken over een ruime tuin. Zij worden verplicht om een wateropvang op eigen terrein aan te leggen. Ten slotte worden de parkeervakken in de openbare ruimte ingericht met waterdoorlatende verharding.

Tussen het Laarspad en de Ruimte voor Ruimte wijk ligt een A-watergang. Deze wordt onderhouden door het waterschap. Tussen het plangebied en het Laarspad ligt een B-watergang. Deze watergang is van een lagere orde en wordt onderhouden door aanliggende eigenaren.



De waterstructuur

5.4 Groenstructuur

In deze paragraaf is de groen- en landschappelijke structuur verder uitgewerkt en staan de beplantingssoorten vermeldt.

Boomstructuur

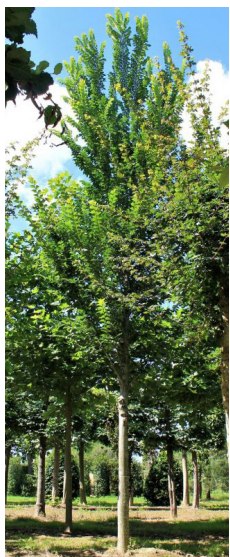
De hoofdstructuur vanaf de Ruimte voor Ruimte wijk is een bomenlaan die wordt doorgetrokken tot aan de aansluiting met de Oranjestraat. De bestaande bomen zijn zo veel mogelijk behouden gebleven en vormen groene zones binnen de groenstructuur. De te behouden bomen zijn zeer gevarieerd en bestaan uit zwarte els, groene beuk, zachte berk, esdoorn, tamme kastanje, witte paardenkastanje, perenboom, appelboom, amberboom, vederesdoorn, sierkers, krulwilg en amandelboom. Om deze bestaande bomen heen worden wadi's aangelegd. De woonstraat die als een lus door de buurt loopt is geen bomenlaan maar een woonstraat met verspreide bomen in groene bermen, afgewisseld met parkeerplekken.

Hoofdstructuur:

- Iep - Ulmus 'Lobel'
- Linde - Tilia x europaea 'Euchlora' of Tilia cordata 'Rancho'

Woonstraat:

- Sierappel - Malus 'Evereste'
- Sierkers - Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'



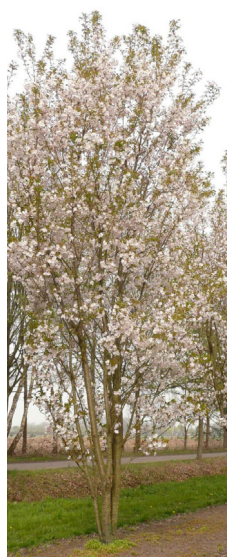
Iep



Lindeboom



Sierappel



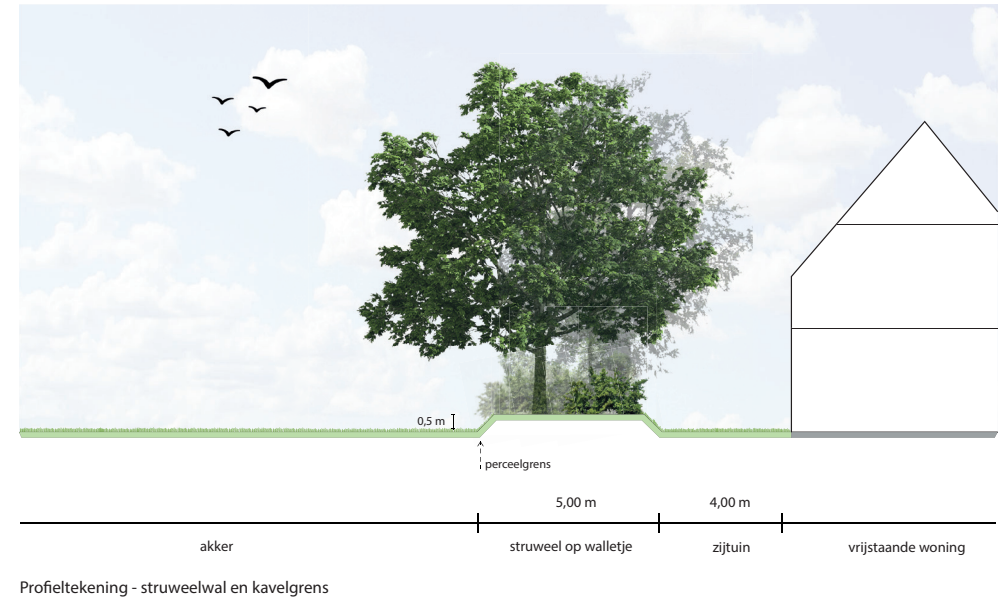
Sierkers



De groenstructuur met doorsnedes van de wadi

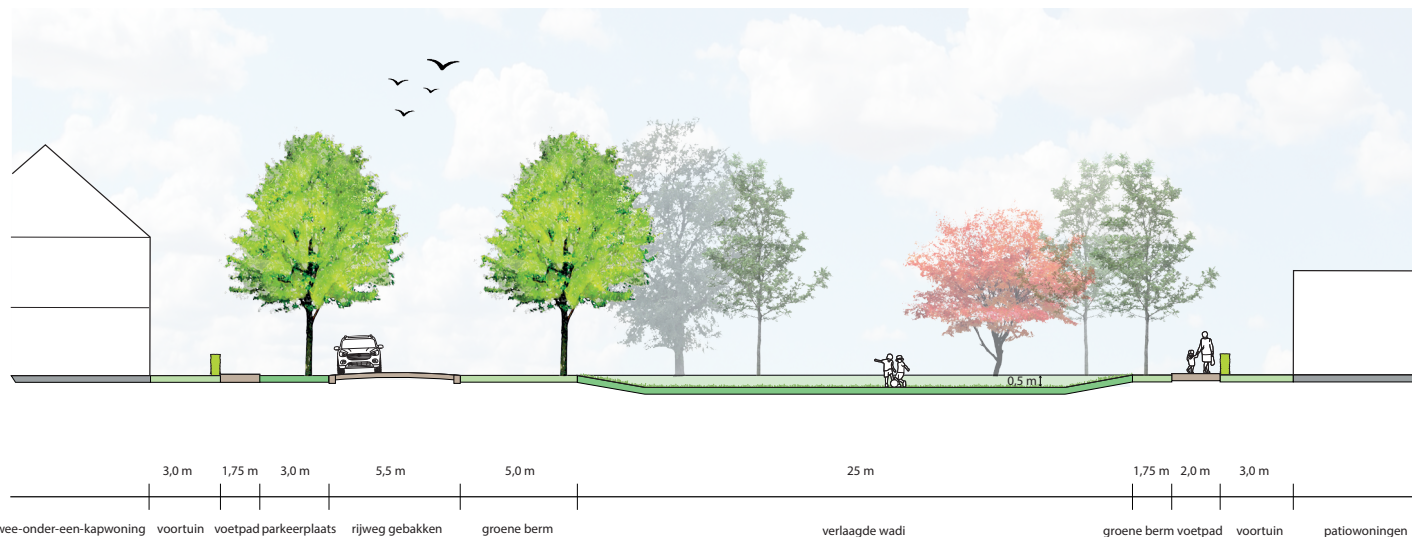
Struweelwal

De buurt wordt aan de west- en zuidzijde omzoomd door een houtwal. Het struweel is een groene overgang van bebouwd gebied naar landschap. Op een walletje van 0,50 meter hoogte en een breedte van 5 meter wordt een mix van bomen en struiken aangeplant. De beplanting bestaat uit een struweelmix van lijsterbes, meidoorn, hazelaar, hulst, hondsroos en boomvormers bestaande uit de eik en de berk. Per kavel worden er minimaal twee boomvormers geplaatst, afhankelijk van de toekomstige woningplattegrond. Het beheer dient te worden voldaan door bewoners grenzend aan de houtwal.

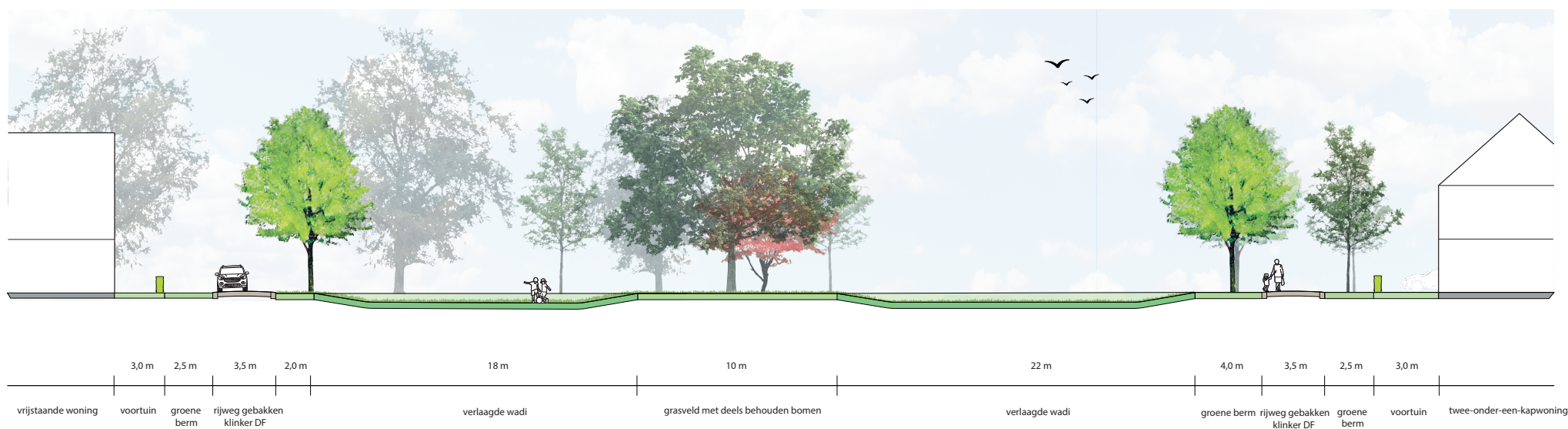


De wadi's

Alle wadi's zijn een 0,5 meter verlaagd ten opzichte van het maaiveld. De wadi's in de groene zones rondom de te behouden bomen worden in een organische vorm om de bestaande bomen heen aangelegd. Zodat de wadi's buiten de kwetsbare boomzone valt. Tussen de wadi en de weg worden nieuwe bomen aangeplant.



A. Dwarsdoorsnede west-oost



B. Dwarsdoorsnede zuid-noord



Voorbeelden van een wadi

6. Beeldkwaliteit bebouwing

6.1 Dorpse architectuur

Het stedenbouwkundig plan “Oranjestraat 113” ligt in een overgangszone van kern naar landelijke gebied. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekend dat inspiratie gehaald kan worden uit de moderne en klassiek vormgegeven dorpse architectuur. Dorps bouwen kan gerealiseerd worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud. Door enige beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Dit betekend niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan. De woningen worden voornamelijk traditioneel uitgevoerd met zo nu en dan eigentijdse kenmerken. De ingrediënten voor dorpse architectuur bestaan onder andere uit:

- Heldere, rechthoekige hoofdvormen
- Een ingetogen vormtaal van de architectuur
- Een schilddak of zadeldak en de patiowoningen een plat dak
- Het dak heeft een kloeke vorm en een eenvoudige uitstraling
- De nokrichting van de vrijstaande woningen staat haaks op de weg
- De nokrichting van de rijtjeshuizen en tweekappers loopt evenwijdig aan de weg
- Gebiedseigen materiaalgebruik:
 - De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in bakstenen. In rood, roodbruine tot donkerbruine kleur, daarnaast zijn ook wit gekeimde gevels mogelijk;
 - Kozijnen en deuren dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in hout of in houtlook kunststof;
 - Daken worden uitgevoerd in dakpannen. Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorpse uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan

- Perceelgrens
- Rooilijn
- Struweel

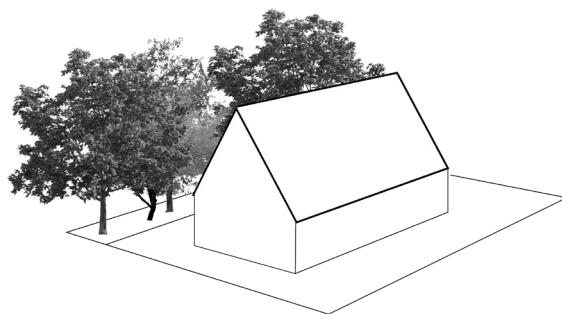


6.2 Regels bebouwing op kavels

Op stedenbouwkundig gebied zijn er regels voorzien voor de plaatsing van de bouwwerken op de kavel en het bouwvolume. De regels zijn er ten behoeve van een samenhangende uitstraling. De uitstraling wordt aangepast op de Ruimte voor Ruimte wijk met enkele afwijkingen. De grotere verscheidenheid in typologieën vragen tenslotte om andere regels.

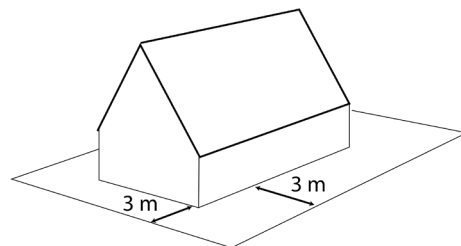
Struweelranden

Op de aangegeven kavels wordt struweel aangeplant. Toekomstige bewoners blijven onderhoudsplichtig.



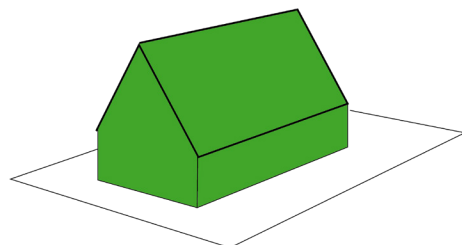
Bouwvlak

Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak. De rooilijn van het bouwvlak heeft tenminste een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens. (Geldt niet voor de patiowoningen.)



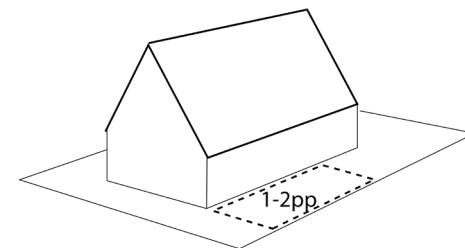
Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt de basis voor de architectuur. Woningen worden gebouwd volgens de BENG-eisen.



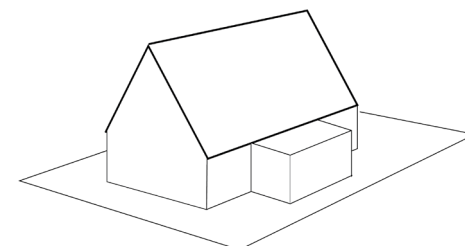
Parkeren

De parkeernorm is per typologie verschillend. Huizen met een oprit moeten minimaal één parkeerplaats hebben. (exacte normen staan in 5.2)



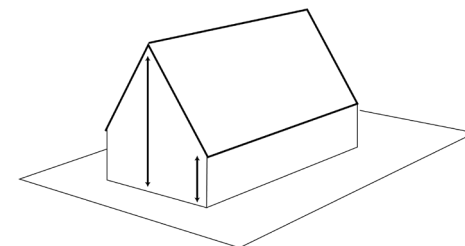
Bijgebouwen

Bijgebouwen kunnen vergunningsvrij binnen het bouwvlak gebouwd worden.



Goot- en nokhoogte

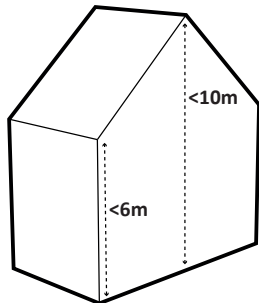
Per typologie zijn de hoogtes van de nok- en goothoogte verschillend. De maximale nokhoogte is 10 meter en de maximale goothoogte is 6 meter. (exacte cijfers staan in 6.3)



6.3 De typologieën met nok- en goothoogte

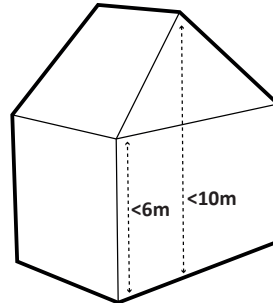
Ⓐ Rijteswoning

In het plangebied zijn zeven starterswoningen te vinden in de vorm van een rijteswoning. Het hele blok heeft een zadelf- of schilddak.



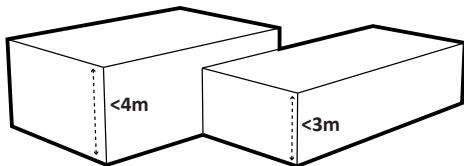
Ⓑ Twee-onder-een-kapwoning

De typologie met het grootste aandeel woningen zijn de 16 half vrijstaande woningen. Elke woning heeft een zadelf- of schilddak.



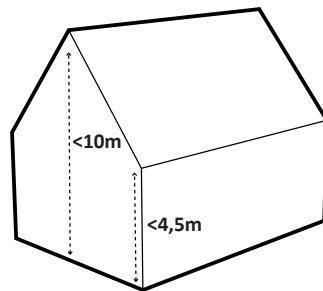
Ⓒ Patiowoning

De 8 patiowoningen bevinden zich in het midden van het plangebied. De woningen hebben een plat dak wat de mogelijkheid geeft voor groene daken.



Ⓓ Vrijstaande woning

In totaal zijn er 10 vrijstaande woningen. Waarvan de twee meest oostelijke woningen (E) een afwijkende goot- en nokhoogte hebben van 3,7 en 8,7. Enkel een zadeldak is toegestaan



De typologieën

Referenties rijtjeswoning



Referenties patio woning



Referenties twee-onder-een-kapwoning



Referenties vrijstaande woning

