

BEELDKWALITEITSPLAN WETERINGSHOF LANGE WAGENSTRAAT 19

GEMEENTE GILZE-RIJEN



Beeldkwaliteitsplan Weteringshof Lange Wagenstraat 19 Gilze

Gemeente Gilze-Rijen



Planstatus: 3e concept

Datum: 24 - 06 - 2024

Plan identificatie: nvt

Auteur(s): 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 Groenstructuur

6. Beeldkwaliteit bebouwing

6.1 Dorpse architectuur

6.2 Referenties

1. Inleiding

Inleiding

Op de locatie aan de Lange Wagenstraat 19, tegenover het nieuwe centrumplan van het dorp Gilze, zijn plannen om woningbouw te realiseren. Deze locatie is perfect voor mensen die in de buurt willen wonen van zowel een supermarkt, als het gezondheidscentrum van Gilze. De centrale locatie in het dorp en een bushalte in de nabije omgeving maken het plangebied ideaal voor senioren.

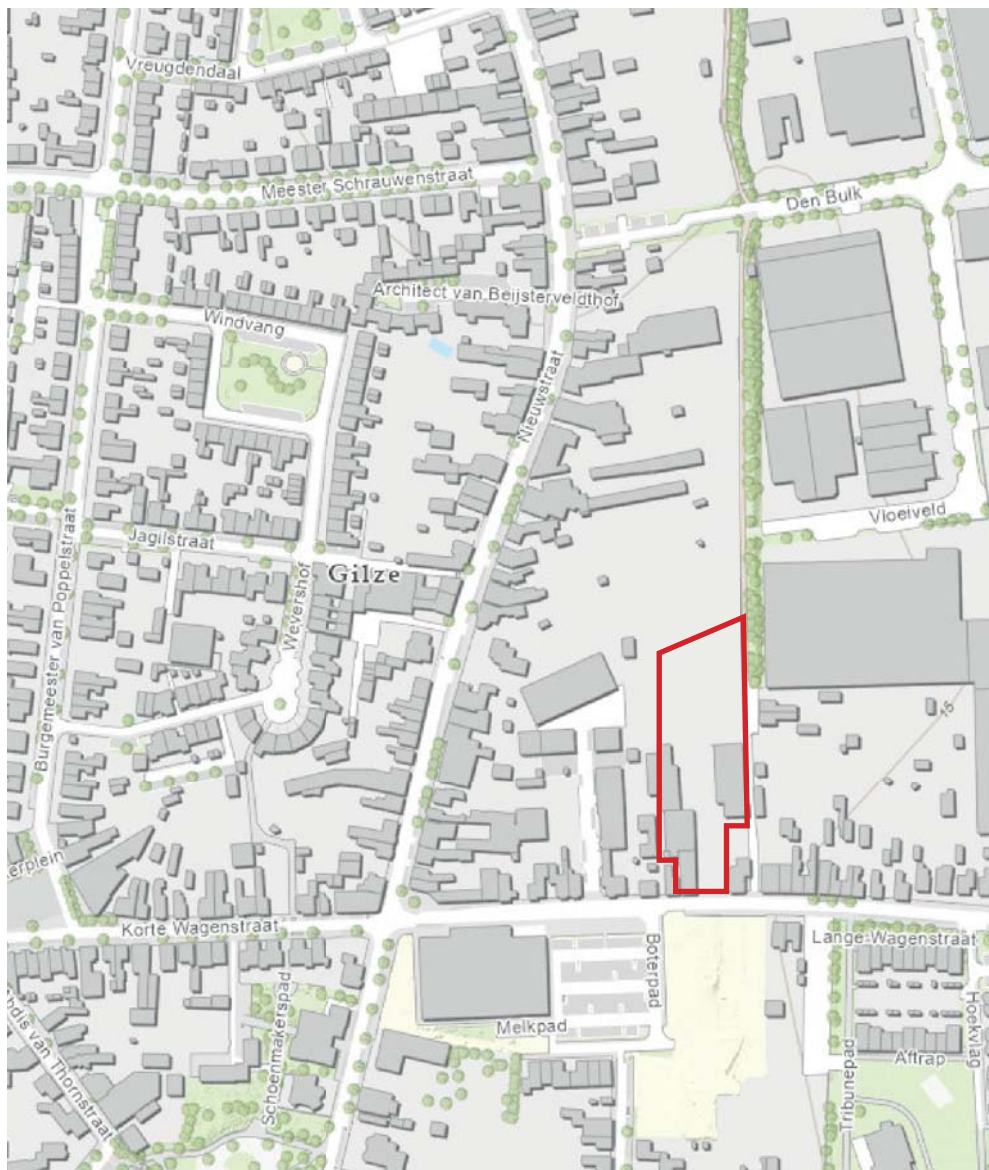
Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Gilze. Autobedrijf Weterings was 60 jaar lang een begrip in Gilze, maar is sinds november 2022 gesloten. De locatie is daarmee vrijgekomen voor herontwikkeling. De beoogde herontwikkeling betreft het vervangen van de bedrijfsbebouwing door 14 appartementen met lift en 11 patiowoningen. Ter plaatse van het bedrijf met bovenwoning aan de voorzijde van het perceel zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waarna sprake is van één reguliere grondgebonden woning.

Door kleinschalig te ontwikkelen wordt op deze centraal gelegen plek een aantrekkelijk woonklimaat gecreëerd. De sanering van verouderde bedrijfsbebouwing en de realisatie van duurzame woningen dragen daarnaast bij aan een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat in het dorpshart van Gilze.



Het autobedrijf gezien vanaf de Lange Wagenstraat

2. Planlocatie



Ligging plangebied op topografische kaart



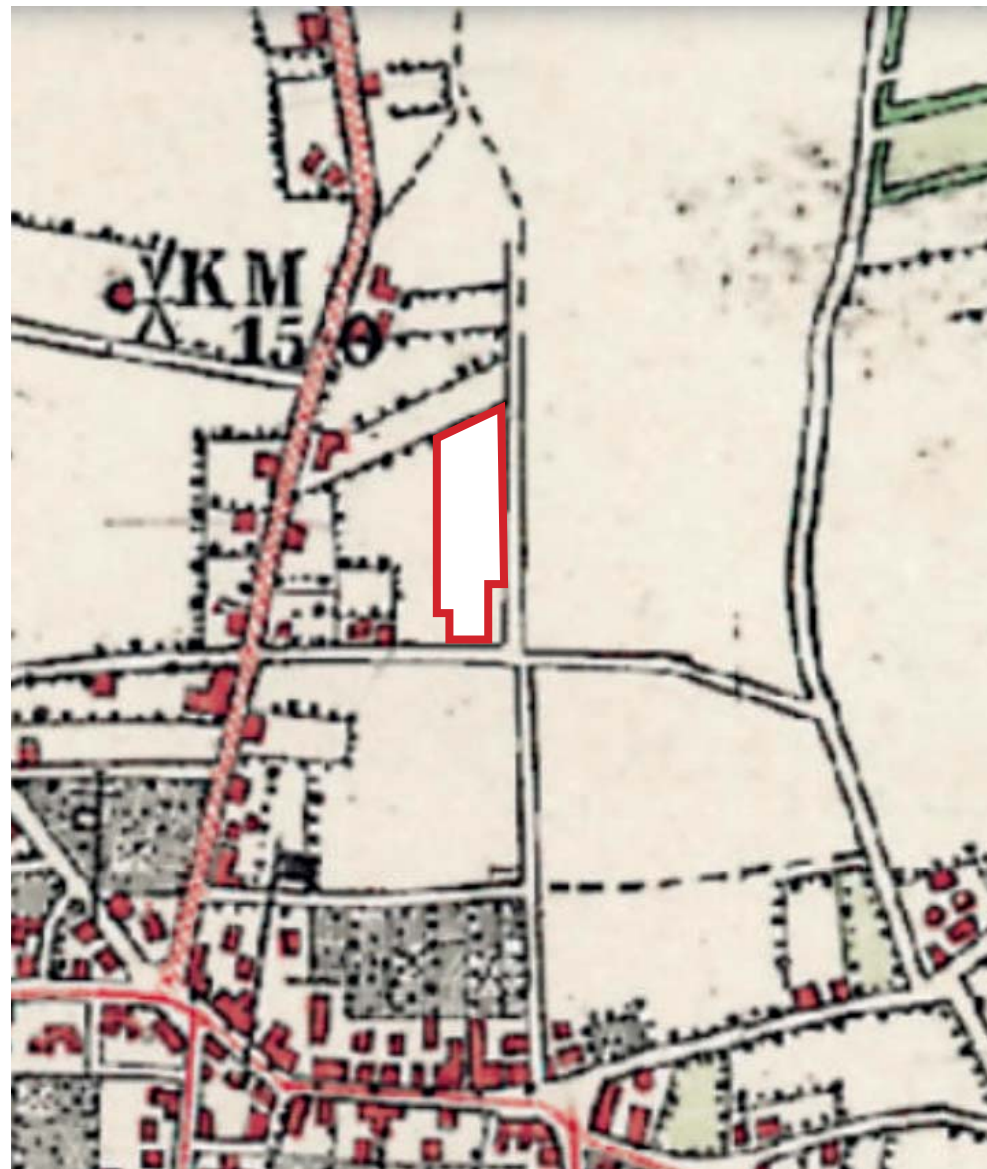
Ligging plangebied op luchtfoto

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. Kenmerkend zijn de oude linten in het dorp, waarlangs het dorp zich ontwikkeld heeft. Op de plekken waar routes samenkwamen of elkaar kruisten zijn kleine pleintjes ontstaan. Aan de linten en de pleintjes vestigden zich de belangrijke functies van het dorp. Gilze is pandsgewijs langs de linten opgebouwd. Panden kennen overwegend één of twee bouwlagen met daarop een kap. Kapvormen en kaprichtingen verschillen. Ook de afwisseling van gestucte en gemetselde gevels zorgen voor een gevarieerd stedenbouwkundig beeld.

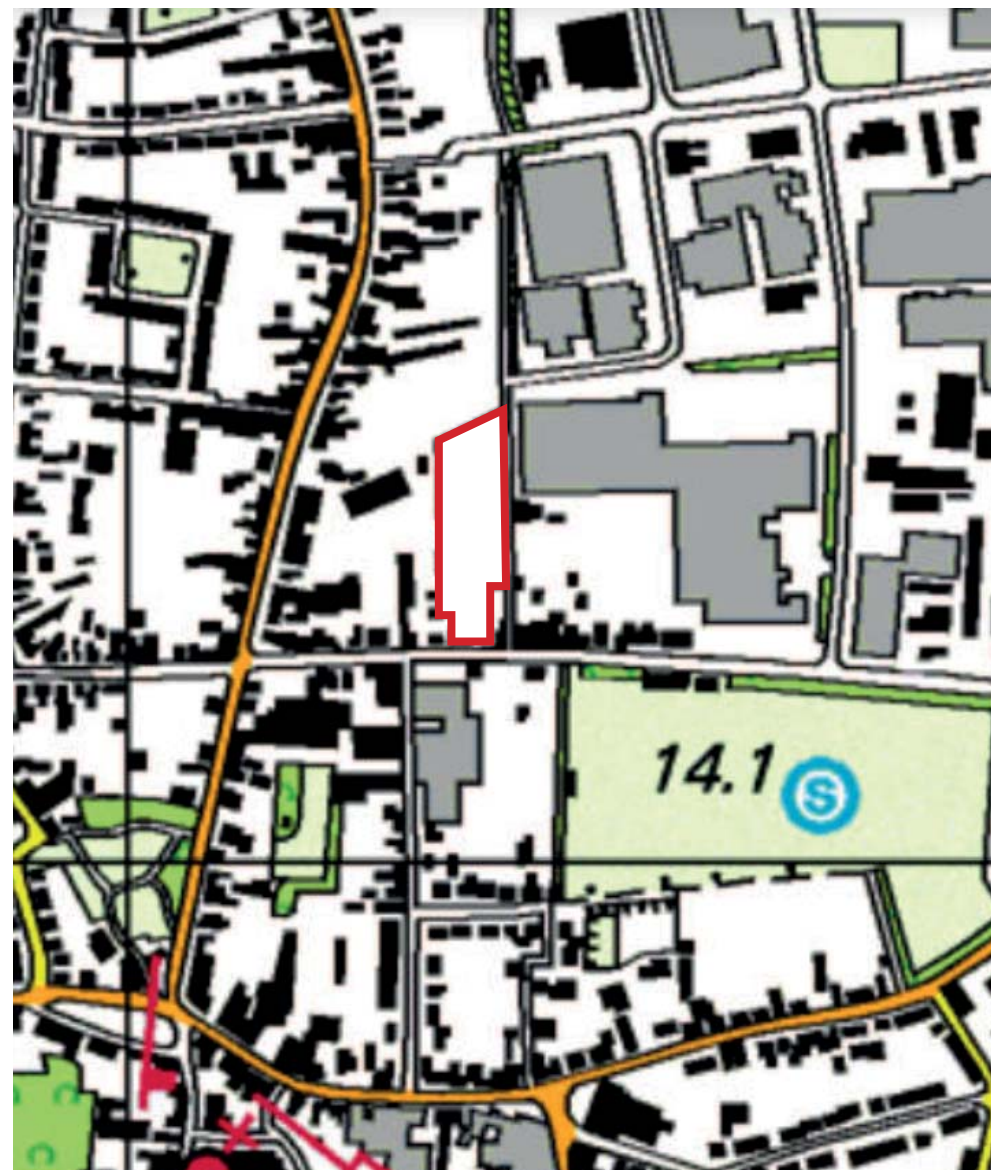
De Nieuwstraat kenmerkt zich door typische lintbebouwing met bijzonder diepe achtertuinen. Achter deze tuinen loopt het Hippelpad. Dit pad werd vroeger gebruikt door de inwoners van Nerhoven en Hulten als kerk- en schoolpad. Het smalle pad liep langs de akkers en werd door de boeren dikwijls omgeploegd. Het gevolg was dat de gebruikers soms moesten 'hippelen', Hippelen betekent in het Oudnederlands springen of huppelen met sprongetjes. Het Hippelpad kruiste vroeger de Lange Wagenstraat richting de kerk, maar eindigt tegenwoordig op de Lange Wagenstraat. De Lange Wagenstraat was tot de jaren '30 een landbouwweggetje richting het lint van de Nieuwstraat. Pas sinds de jaren '30 ontwikkeld de Lange Wagenstraat zich tot een straat met woningen en werden er fabrieken gebouwd tegenover en ten oosten van het plangebied. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het laatstgenoemde gebied uit tot het bedrijventerrein Broekakkers. In de loop van de tijd zijn fabrieken gesloopt of uitgebreid en heeft er een behoorlijke schaalvergroting plaatsgevonden. De oude fabrieken ten zuiden van het plangebied zijn rond 2013 gesloopt om plaats te maken voor de ontwikkeling van het centrumplan. Eind 2022 is het grootste deel van het centrumplan voltooid. De woningbouwontwikkeling op de voormalige sportvelden ten zuiden van het plangebied zullen in 2023 opgeleverd worden.



Ligging plangebied op historische kaart uit 1900



Ligging plangebied op historische kaart uit 1960



Ligging plangebied op historische kaart uit 2000

3.2 Huidige situatie

De diepe percelen zijn karakteristiek voor de linten van Gilze. Veel woningen hebben moestuinen, lange schuren of in het achterervengebied hebben zich in de loop van de tijd bedrijven ontwikkeld in de tweede bebouwingslijn. In de Lange Wagenstraat zien we dat er veel verschillende bedrijven achter de lintbebouwing gevestigd zijn. Autobedrijf Weterings vestigde zich hier meer dan 60 jaar geleden en is tussentijds uitgebreid met de bouw van meerdere showrooms/garages. Het bedrijf met bovenwoning is verouderd en zal na sloop/nieuwbouw weer een eengezinswoning worden. Het parkeren van de auto's en alle verschillende loodsen levert een stenig en rommelig beeld op. In tegenstelling tot het noordelijke gedeelte van het plangebied, waar zich een paardenbak en een paardenweide bevinden met een houtwal rondom. Het groene karakter van het noordelijk gebied is een overblijfsel van vroegere tijden waarbij het Hippelpad een weggetje was langs de akkers.



Het plangebied gezien vanaf de Lange Wagenstraat



Zicht op de bedrijfsbebouwing vanaf de voormalige entree van het kantoor

4. Stedenbouwkundige opzet

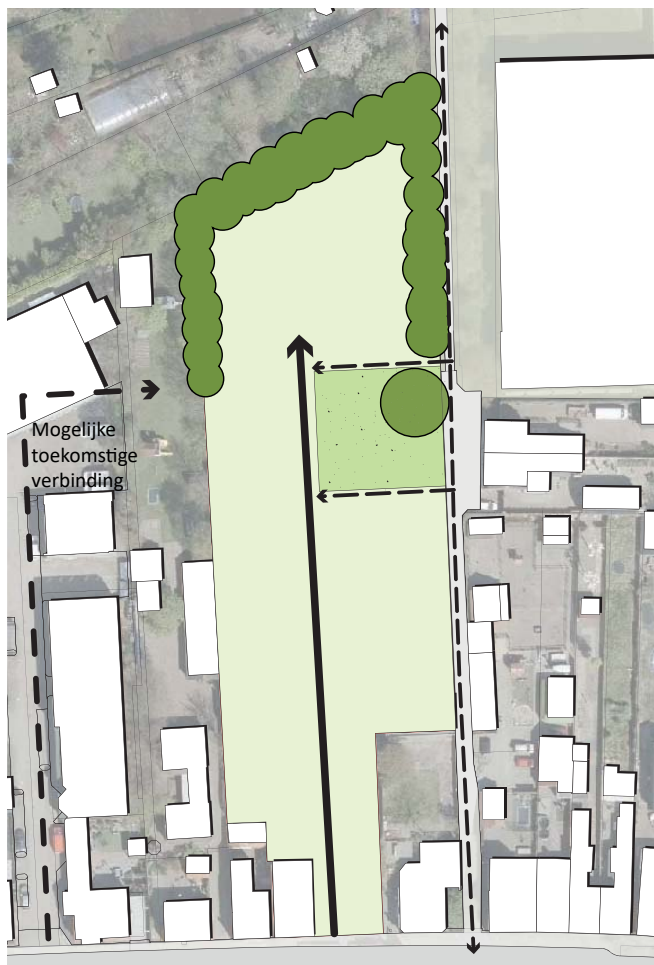
4.1 Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting

De bestaande gebouwen in het plangebied leveren een rommelig beeld op. Met de beëindiging van het autobedrijf verliezen zij hun functie en levert dit kansen op voor woningbouwontwikkeling. De aanwezigheid van volwassen bomen en het groene karakter dienen zo veel mogelijk behouden te blijven.

De verkeersontsluiting verbindt de Lange Wagenstraat met het centrale punt. Nieuwe bebouwing wordt op deze as of op de groene zone georiënteerd. De bestaande tweekapper ten oosten van het plangebied ligt aan het Hippelpad. Het centrale grasveld is dusdanig ingepast dat deze twee woningen ook georiënteerd zijn op dit centrale punt.



De bestaande situatie. Bomen indien mogelijk behouden, het kantoor met bovenwoning wordt een reguliere woning.



Ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Lange Wagenstraat en langzaamverkeerverbindingen met het Hippelpad.



Bestaande tweekapper en appartementen georiënteerd op het hofje. De patiowoningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsas.

4.2 Het stedenbouwkundig plan

Het hof wordt ontsloten vanaf de Lange Wagenstraat. De weg van het hofje loopt langs de patiowoningen en zal zo veel mogelijk met groen worden ingericht. Het appartementencomplex is de beëindiging van de nieuwe ontsluitingsstraat. Achter het appartementencomplex ligt het parkeerterrein.

Het bedrijfsgebouw met bovenwoning wordt vervangen door nieuwbouw en zal qua maat, massa en materialisatie passen binnen het lint van de Lange Wagenstraat. Ten oosten van de nieuwe ontsluitingsstraat worden vier patiowoningen ontwikkeld met de patiotuin grenzend aan het Hippelpad. De patiowoningen beschikken over een carport. De oprit door de groenstrook dient mede als parkeerplaats voor de toekomstige bewoners. Ten westen van de weg worden zeven patiowoningen ontwikkeld met hun patiotuinen grenzend aan de tuin van de burens op huisnummer 17.

Het appartementencomplex heeft de hoofdentree aan de voorzijde. De appartementen worden ontsloten aan de noordelijke zijde en de balkons zijn georiënteerd op het zuiden. De bergingen en het parkeren zijn aan de achterkant van het gebouw gesitueerd. De houtwal rondom het gebouw zal zo veel mogelijk intact worden gehouden.

De platte daken zijn uitstekend geschikt voor vergroening in combinatie met zonnepanelen. De zonnepanelen kunnen geplaatst worden op de uitbouw aan de achterzijde van de patiowoning en op het dak van de tweede bouwlaag. De zonnepanelen zullen een stukje van de rand afliggen waardoor zij uit het zicht zijn onttrokken. De daken van de eerste bouwlaag liggen meer in het zicht en zullen bij voorkeur groen worden ingericht. Groene daken werken als een spons. Een groen dak kan ca. 50% regenwater opnemen. Door de vertraagde afvoer van regenwater helpt een groen ingericht dak wateroverlast voorkomen.

Tussen het appartementencomplex, de patiowoningen en de bestaande tweekapper ten oosten van het plangebied ontstaat een hofje en vormt zich het centrale, groene punt van het plangebied. De bestaande tweekapper ten oosten van het plangebied kan na de realisatie van het plan via het hof ontsloten worden richting de Lange Wagenstraat.



Het stedenbouwkundig plan

5. Inrichting openbare ruimte



5.1 Materialisatie straatprofielen

Om eenheid te creëren met bestaande inrichtingen rondom het plangebied is de materialisatie afgestemd op het "Centrumplan Gilze" ten zuiden van de Lange Wagenstraat. Op de volgende pagina vindt u de doorsneden van het plangebied. Hieronder de materialisering waarin de straatprofielen worden uitgevoerd.

Rijbaan:	straatbakstenen keiformaat, keperverband, kleur Rossa
Troittoir en oprit:	straatbakstenen keiformaat, halfsteensverband, kleur Rossa
Parkeervak op plein:	straatbakstenen keiformaat, elleboogverband, kleur Rossa
Parkeervak evenwijdig aan weg	open grasklinker beton, kleur grijs (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)
Groenstrook (evenwijdig aan weg):	Blokhagen (fagus sylvatica) met bomen (Cercidiphyllum japonicum)
Verlichting:	Starlight Led Lighting, Schröder



Straatbakstenen in keperverband



Straatbakstenen in halfsteensverband



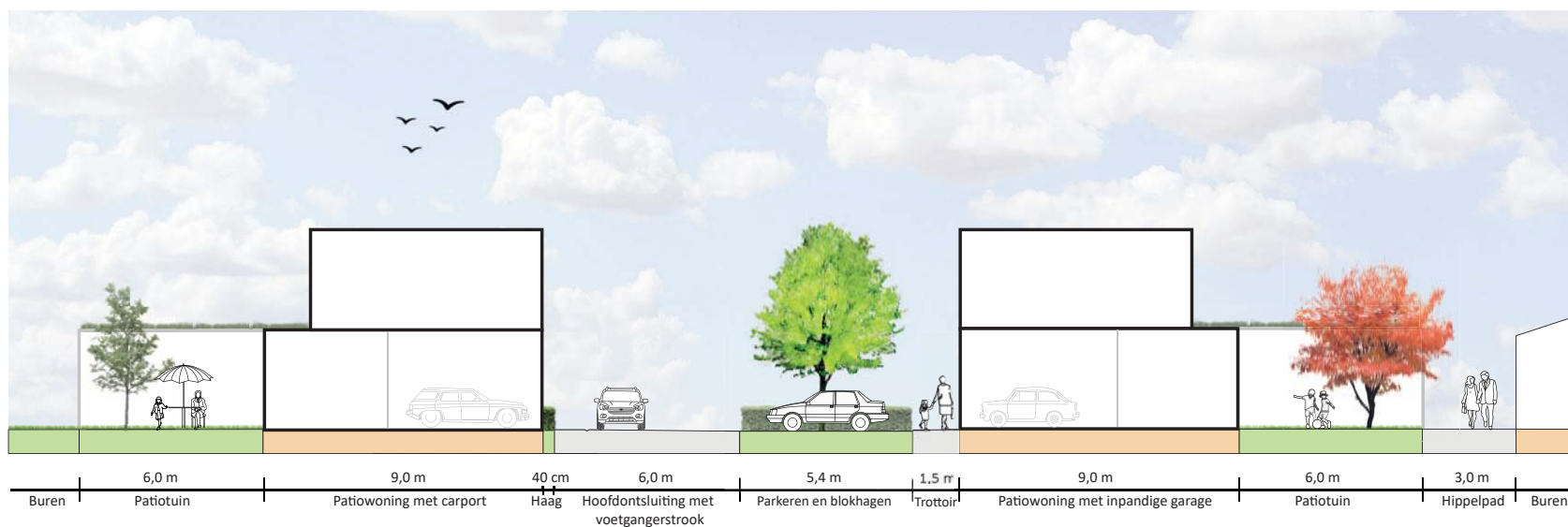
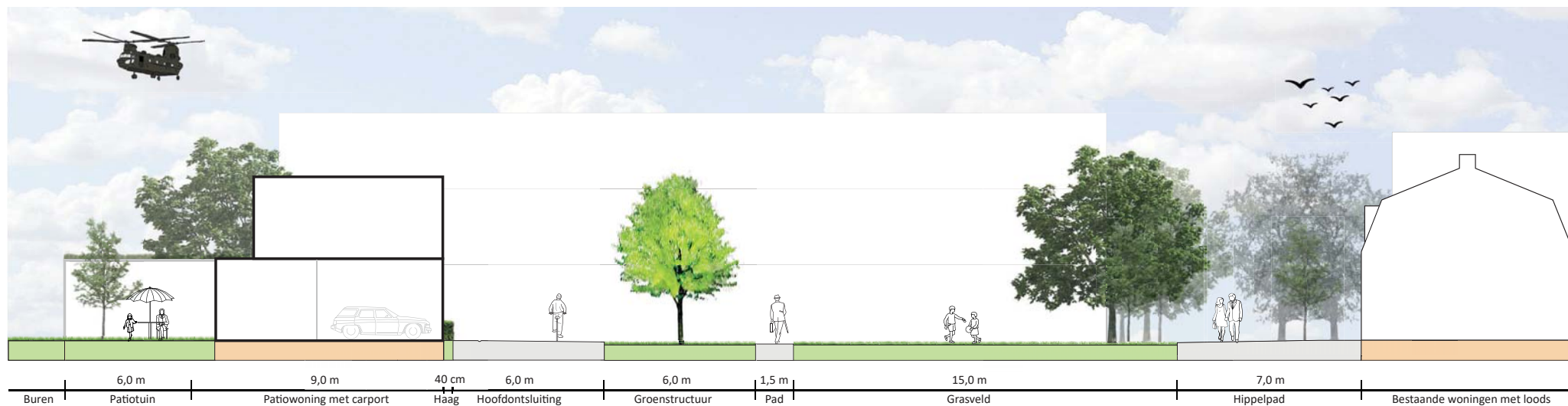
Straatbakstenen in elleboogverband



Open, grasklinkers van beton



Starlight Led Lighting



5.2 Parkeren

Uitgaande van 11 patiowoningen, 14 appartementen en één eensgezinswoning bedraagt het aantal benodigde parkeerplekken 49,2 pp.

Eigen terrein:

- Carport met oprit, 2,0 pp: 4 woningen = 8 pp
- Carport, 1 pp: 7 woningen = 7 pp
- Garage, 1 pp: 1 woning = 1 pp

Openbare ruimte:

- Parkeerplaats rondom appartementencomplex: 20 pp
- Parkeren langs de weg: 14 pp

In totaal: 50 parkeerplaatsen

Het planvoornemen voorziet in voldoende parkeerplaatsen om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.

- Garage parkeerplek
- Carport parkeerplek
- Oprit privé parkeerplek
- Grasbeton parkeerplek in openbare ruimte
- Parkeerplek appartementencomplex



De parkeervakken

5.3 Groenstructuur

De overgang van de westelijke patiowoningen naar de openbare ruimte wordt verzacht door het aanbrengen van een geveltuintje. In het straatprofiel is te zien dat het geveltuintje is ingericht met een beukenhaagje. Afgestemd op de blokhagen die de geparkeerde auto's deels uit het zicht onttrekken. In de groene parkeerzone worden bomen in blokhagen afgewisseld met grasklinkers van beton. De groenstructuur eindigt voor het appartementencomplex waar een grasveld wordt ingepast met een bestaande, solitaire boom.

De appartementen op de begane grond beschikken over een terras op het zuiden. Het terras wordt landschappelijk ingericht met een beukenhaag. Rondom het appartementencomplex bevindt zich de bestaande houtwal.

De daken zijn ook onderdeel van de groenstructuur. Het dak van de eerste bouwlaag van de patiowoningen en het dak van de berging worden bij voorkeur uitgevoerd met een groen sedumdak. Een sedumdak kan regenwater langer vasthouden en daarmee wateroverlast voorkomen. Een sedumdak is een extensief groen dak. Niet het gehele dak wordt groen ingericht. Het dak van de uitbouw aan de achterzijde van de patiowoningen en de tweede bouwlaag worden vrijgehouden voor de plaatsing van zonnepanelen, net als het dak van het appartementencomplex. De zonnepanelen zullen iets van de rand af geplaatst worden om de zichtbaarheid van de zonnepanelen te verkleinen.

Bomen in woonhof:

- Katsuraboom - "Cercidiphyllum japonicum"
- Beukenhaag - "Fagus Sylvatic"

(Blok)Haag

-  Brabants grasmengsel
-  (Blok)Haag
-  Dakvlak bestemd voor zonnepanelen
-  Dakvlak bestemd voor sedum



Verschillende soorten groen in het plangebied

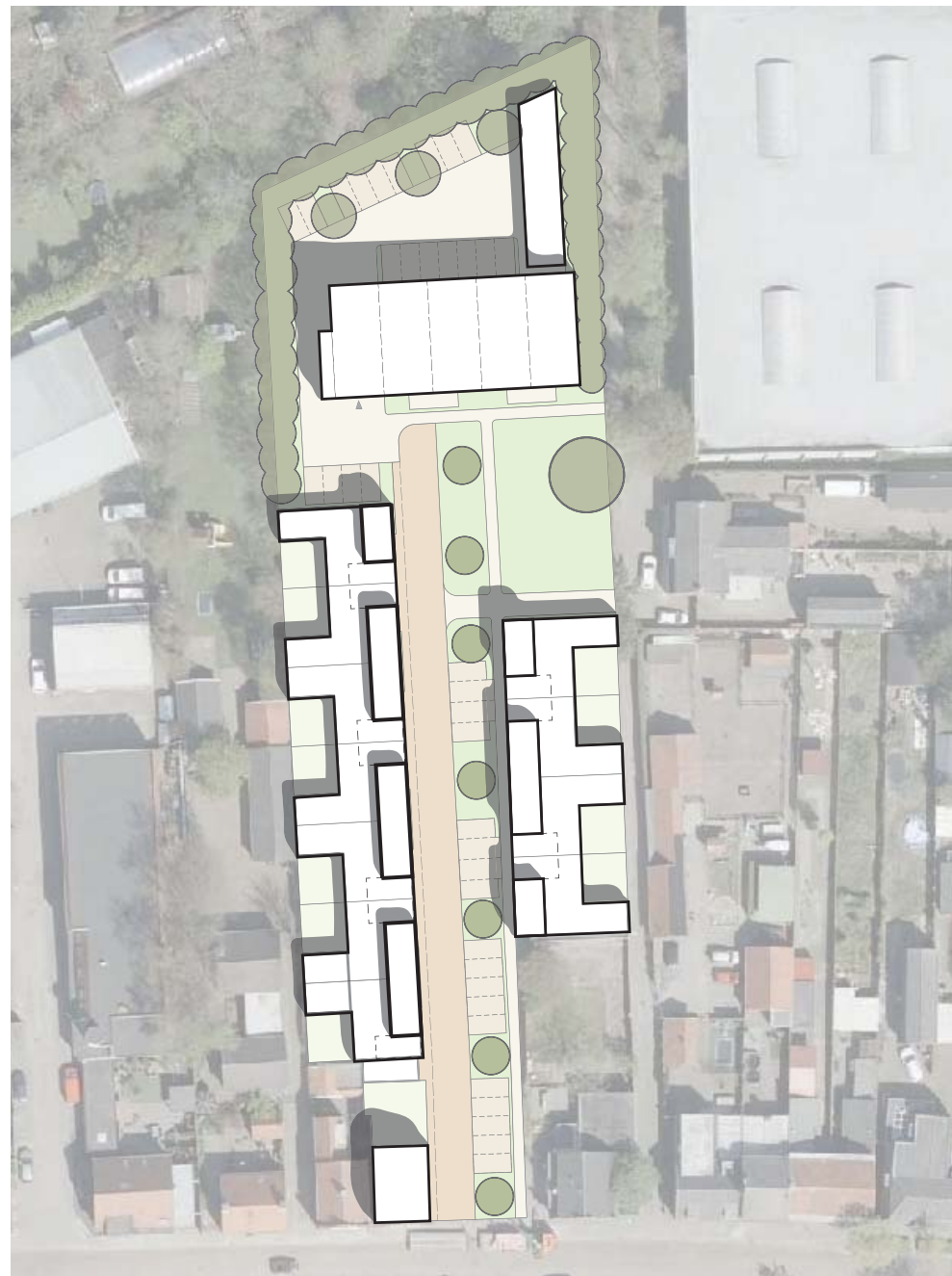
6. Beeldkwaliteit bebouwing

6.1 Dorpse architectuur

Het stedenbouwkundig plan voor het Weteringshof ligt in de dorpskern van Gilze. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekent dit dat inspiratie gehaald kan worden uit de moderne en klassiek vormgegeven dorpsarchitectuur. Dorps bouwen kan gerealiseerd worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud met zorg voor detaillering. Door enige beperking in materiaalkeuze en subtiele detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid en eenvoud past binnen de omgeving. In de architectuur moet een evenwicht zijn tussen helderheid en complexiteit.

Het plangebied bevindt zich in een unieke situatie waarin het gebied grenzend aan de Lange Wagenstraat onder “kleinschalige dorpslinten” valt en het grootste gedeelte van het plangebied onder de gebiedsindeling “bedrijventerrein” valt. Het spreekt voor zich dat de “kleinschalige dorpslinten” onder een bijzonder welstandsgebied vallen. Dit betekent dat de huidige woning aan de voorzijde zal worden teruggebouwd in de karakteristieke stijl van de lintbebouwing van de Lange Wagenstraat. De woningen in het hof worden uitgevoerd in heldere hoofdvormen met eigentijdse kenmerken in dorps bouwstijl. Met een knipoog naar de bedrijvigheid uit het verleden. De ingrediënten voor de architectuur van het hof bestaan onder andere uit:

- Heldere, rechthoekige hoofdvormen;
- Een ingetogen vormtaal van de architectuur;
- Een plat, groen ingericht dak met ruimte voor zonnepanelen;
- De opbouw van de patiowoningen is ca. 30 m²;
- De tuinmuren van de patio's worden mee ontworpen en zijn onderdeel van het hoofdvolume, de tuinmuur en de gevel op de perceelsgrens aan de achterzijde van de patiowoningen worden uitgevoerd als blinde gevel;
- Gebiedseigen materiaalgebruik:
 - De gevels van de bebouwing dienen te worden uitgevoerd in baksteen. In rood, roodbruine tot donkerbruine kleur. Detailleringen mogen afwijkingen in kleur, mits subtiel uitgevoerd;
 - Kozijnen en deuren dienen te worden uitgevoerd in hout of in houtlook kunststof;
 - De daken worden bij voorkeur uitgevoerd met een sedumdak. Het dak van de opbouw en het dak van de appartementen worden vrijgehouden voor de plaatsing van zonnepanelen;
 - De galerijgevel en de bergingen van de appartementen worden uitgevoerd in één materiaal, bijvoorbeeld hout;
 - De lintwoning beschikt over een pannendak en wordt uitgevoerd in keramische dakpannen;
 - De carport beschikt niet over een garagedeur, bewoners dienen de carport niet af te sluiten met een garagedeur. Dit i.v.m. verrommeling van het stedenbouwkundig beeld en het beschikbaar blijven van de parkeerplaats.



Het Weteringshof

6.2 Referenties



Appartementencomplex



Patiowoningen