

BIJLAGE 9 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN





Landschappelijk inpassingsplan

Oranjestraat 100 Gilze

24 oktober 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m



Landschappelijk inpassingsplan Oranjestraat 100 Gilze

Bestaande situatie

De locatie Oranjestraat 100 te Gilze ligt aan de rand van de bebouwde kom, aan één van de historische linten van Gilze. Het plangebied wordt in het oosten, zuiden en westen begrensd door de tuinen van de bestaande woningen van de Oranjestraat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een achtertuin behorend bij een woning aan de Pastoor van Herckstraat 31.

Het plangebied aan de Oranjestraat 100 is momenteel braakliggend terrein. Het terrein bestaat uit grasland en is onbebouwd. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een berm met twee bestaande bomen en een greppel waarmee het plangebied wordt gescheiden van de straat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een van de achtertuinen van woningen gesitueerd aan de Pastoor van Herckstraat.

Aan weerszijden van het plangebied aan de Oranjestraat bevinden zich woningen. Aan de oostzijde zijn dit twee-onder-één-kap woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Aan de westzijde van het plangebied, staan vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap.

De twee-onder-één kap woningen aan de oostzijde hebben geen voortuin en grenzen direct aan het trottoir en straat. Ter hoogte van het plangebied gaat het trottoir over in een groenstrook met bomen. De vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied hebben een voortuin welke grenst aan een groenstrook met bomen en de straat. Vanwege de voortuinen liggen deze woningen op grotere afstand van de straat.

Aan de zuidzijde tegenover het plangebied en aan de andere zijde van de Oranjestraat ligt een tankstation met een bijbehorende bedrijfswoning (Oranjestraat 113). Het terrein van het tankstation wordt gesaneerd en herontwikkeld naar woongebied. Ter plaatse van het tankstation terrein en de bedrijfswoning worden 41 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De bestemmingswijziging voor deze ontwikkeling wordt naar verwachting in juni 2023 vastgesteld.

De Oranjestraat is één van de ontsluitingswegen van Gilze, welke verder loopt tot aan de Chaamseweg.

Nieuwe situatie

Doorzetten lint Oranjestraat

Gekozen is om binnen het plangebied van dit bestemmingsplan twee vrijstaande woningen te realiseren. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met titels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is gekozen om de lintstructuur langs de Oranjestraat voort te zetten en hierbij het bouwvolume en de architectuur aan te laten sluiten op de naastgelegen woningen. Voor de nieuwe woning gesitueerd aan de oostelijke zijde zal een verspringende rooilijn een overgang vormen tussen de direct aan de straat gelegen woningen Oranjestraat 96 en 98 en de verder van de straat afgelegen woningen Oranjestraat 110 en 112. De bestaande groenstrook met bomen blijft behouden.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing aan de Oranjestraat 100 Gilze bestaat uit de volgende elementen:

- **Versterken landschapswaarden - weiden**

Het noordelijk gedeelte van het plangebied blijft vanwege de landschapswaarden onbebouwd. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als weide/tuin zonder bouw mogelijkheden. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke Structuurvisie.

In de Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen wordt onder kenmerken van het buitengebied van Gilze-Zuid en Gilze -West aangegeven dat langs de Oranjestraat de bebouwing vanuit Gilze in de loop der jaren is opgetrokken tot bijna aan het buurtschap de Biestraat. Enkele zichtlijnen laten nog zien waar de grens ligt. Deze zichtlijnen zijn vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevol. De openheid van de diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten bepalen het dorps-, groene beeld en moeten behouden blijven.

- **Behoud Amerikaanse eiken en greppel Oranjestraat**

De 3 Amerikaanse eiken en de greppel in de groenstrook langs de Oranjestraat blijven behouden.

- **Behoud beukenhaag noordzijde**

De bestaande beukenhaag aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden. Hierdoor behoudt deze haag zijn functie voor de flora en fauna, waaronder huismussen.

- **Aanplant nieuwe beukenhaag (*fagus sylvatica*) achterzijde**

Op de scheiding tussen de woonkavels en de onbebouwde weiden aan de noordzijde zal een nieuwe beukenhaag van 1 meter hoog worden aangeplant. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de doorlopende, open groene zone achter de Oranjestraat en de woonkavels. Tevens biedt de nieuwe beukenhaag een extra habitat voor de flora en fauna.

- **Aanplant nieuwe beukenhaag (*fagus sylvatica*) voorzijde Oranjestraat**

Aan de voorzijde van de nieuwe woonkavels zal langs de Oranjestraat een nieuwe beukenhaag van 1 meter hoog worden aangeplant. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de Oranjestraat en de woonkavels. Tevens biedt de nieuwe beukenhaag een extra habitat voor de flora en fauna.