

RIJTER
VER DE
HOEVEN

Stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan

Gilze Laarspad | Gemeente Gilze-Rijen

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Locatie Laarspad te Gilze | Gemeente Gilze en Rijen

opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte CVII
datum:	07 juni 2019
documentnaam:	1902_BKP_R002
contactpersoon:	Teske de Ruijter teske@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5645 ng eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en het plangebied	4
1.2	Doel en status rapport	4
1.3	Procedure bouwplanbegeleiding	4
2	Gebiedskarakteristiek	6
2.1	(Cultuur)historische opbouw	6
2.2	Huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.3	Het plangebied	8
3	Beschrijving stedenbouwkundig plan	10
3.1	Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting	10
3.2	Landschappelijke kwaliteitsimpuls en woonsfeer	12
4	Inrichting openbare ruimte	14
4.1	Waterstructuur	14
4.2	Type kavel en parkeren	15
4.3	Materialisering straatprofielen	16
4.4	Groenstructuur	20
4.5	Afvalinzameling	30
5	Beeldkwaliteit bebouwing	32
5.1	Regels bebouwing op de kavel	32
5.2	Architectuur	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en het plangebied

Op de locatie Laarspad, ten zuidwesten de kern Gilze, zal de komende jaren een nieuwe woonbuurt verrijzen. Deze locatie moet plek bieden aan een mix van 34 reguliere kavels (vrijstaand en half vrijstaand) en 24 vrijstaande Ruimte voor Ruimte-kavels. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zal de locatie ontwikkelen.

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het dorp Gilze en ten noordoosten van het buurtschap Horst. In het noorden grenst het plangebied aan de Hoevenaarsstraat en in het oosten aan de agrarisch percelen behorende bij de Versterstraat 12. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een sloot. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde omzoomd door het Laarspad, een recreatief pad die de kern Gilze verbindt met het buurtschap Horst.

1.2 Doel en status rapport

Dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsnota (2010) van de Gemeente Gilze en Rijen het kader voor de ontwikkeling van de locatie. Het rapport gaat in op de ruimtelijke verschijningsvorm en de beoogde samenhangende kwaliteit van het toekomstige woongebied. Zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als architectonisch.

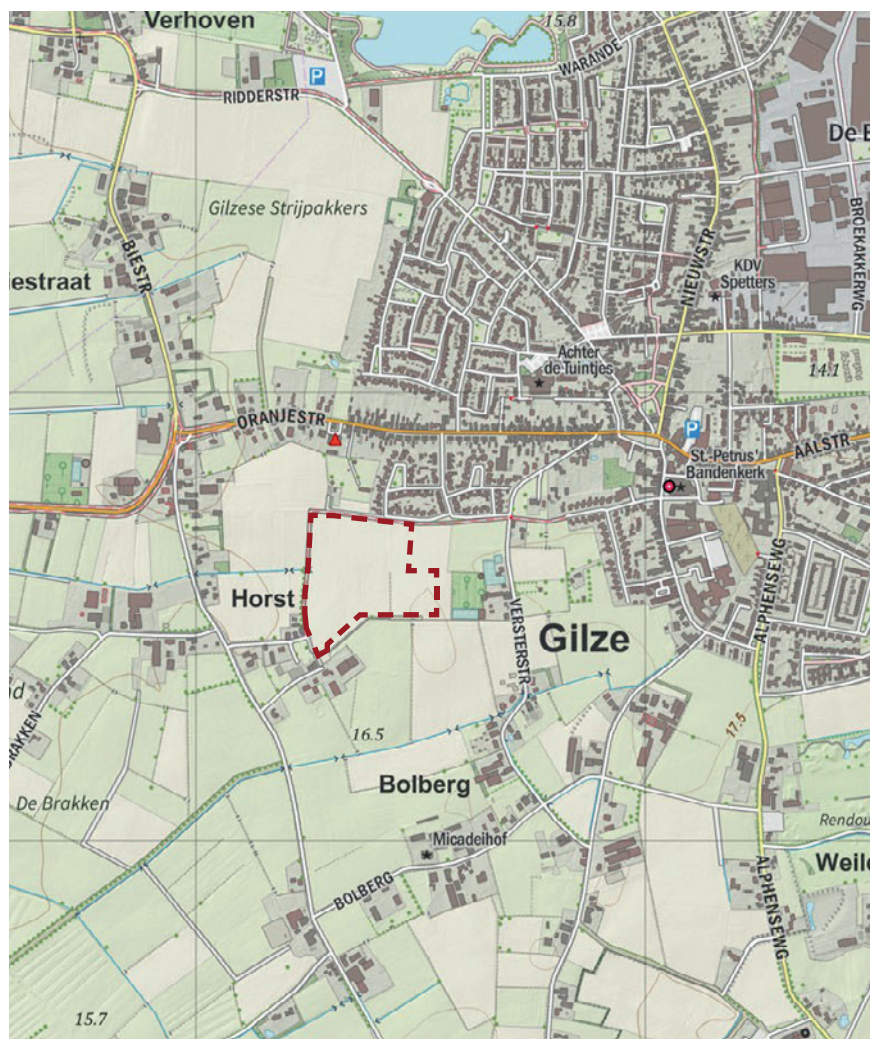
In het rapport wordt de opbouw van het stedenbouwkundig plan toegelicht, zoals de situering van de woonkavels en de inrichting van de openbare ruimte. Zij gaat daarbij in op bijvoorbeeld de wegprofilering en de groeninrichting van de toekomstige buurt.

Daarnaast worden de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische randvoorwaarden voor de mogelijkheden van de kavel beschreven. Dit betreft bijvoorbeeld de plaatsing, volume en hoogte van bouwvolumes. Het bestemmingsplan vormt de juridische neerslag van deze ruimtelijke aspecten en gebruiksmogelijkheden.

De architectonische randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan zijn gebaseerd op de gemeentelijke welstandsnota. Ze vormen een nadere uitwerking van de nota in relatie tot de beoogde kwaliteiten van de locatie.

1.3 Procedure bouwplanbegeleiding

Het gebied is aangemerkt als ‘gele zone’ in de welstandsnota. De gemeente Gilze en Rijen heeft een stadsbouwmeester aangesteld die de individuele bouwplannen toetst in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel.



Ligging plangebied op topografische kaart



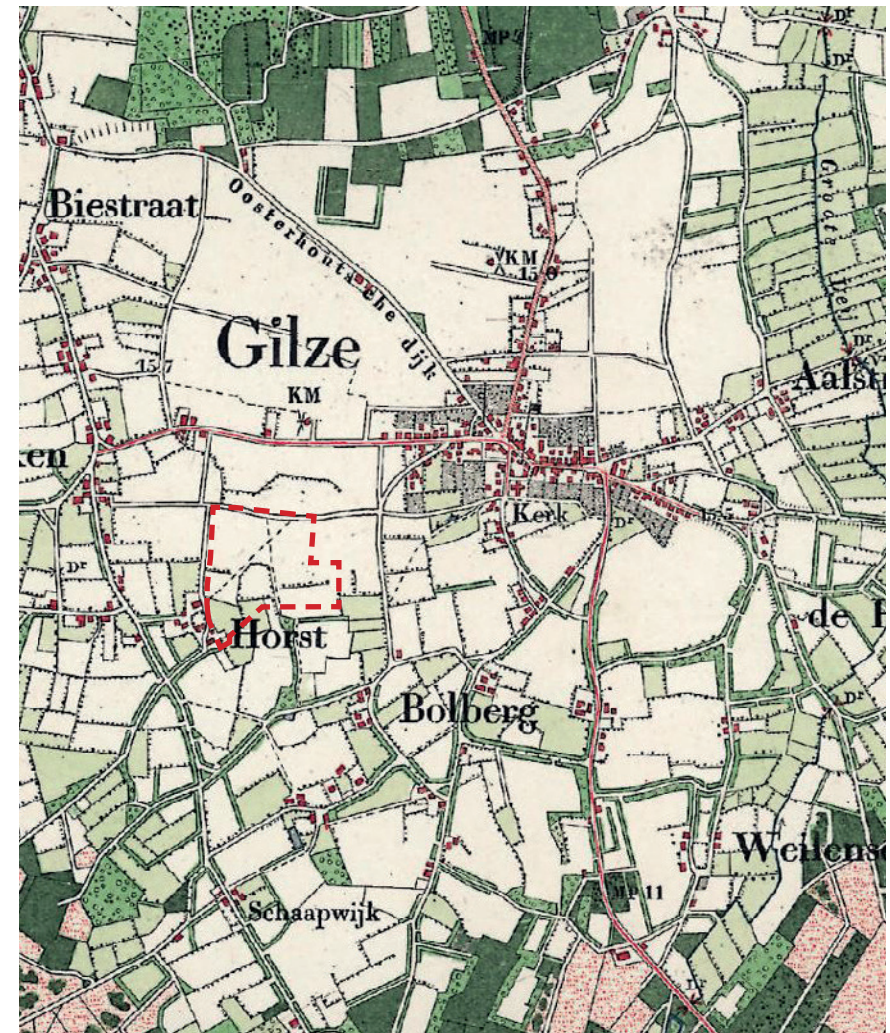
Ligging plangebied op luchtfoto

2 Gebiedskarakteristiek

2.1 (Cultuur)historische opbouw

Gilze is ontstaan op een kruispunt van oude wegen op de zandgronden. Deze uitwaaiierende radiale wegenstructuur is kenmerkend voor de dorpse structuur. Veel van deze wegen verbonden Gilze met de omliggende buurtschappen, die als een krans om het dorp heen lagen. Tot op heden zijn deze buurtschappen als ensemble zichtbaar en beleefbaar in het open landschap en dienen als zodanig behouden te blijven (zie ook Stuctuurvisie Gilze en Rijen 2015). Zo ook het buurtschap Horst dat aan het plangebied grenst.

Tussen de radialen lagen van oudsher grote akkercomplexen. Soms liepen er kerkepaden over deze akkers. Na WOII zijn hier veelal planmatig opgezette woonwijken ontwikkeld voor de uitbreiding van Gilze. Ook het plangebied maakt onderdeel uit van de akkercomplexen. Het Laarspad was onderdeel van de (kerke-)padenstructuren die de verschillende boerenerven met elkaar en met het dorp Gilze verbond. Het kerkepad liep over het plangebied en verbond ooit het buurtschap De Horst met de kerk van Gilze. Deze is na 1988 verdwenen en restanten zijn hiervan niet zichtbaar.



Historische kaart 1900 met in rood het plangebied

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het agrarische gebied rondom de buurtschappen Horst en Bolberg heeft een vrij open karakter. Opgaand groen is voornamelijk terug te vinden op en rondom de (woon-)erven en langs delen van sloten en straten. Hierdoor ontstaan lange doorzichten over het open landschap, ook over het plangebied. De huidige dorpsrand is dan ook goed zichtbaar.

Ten noorden van het plangebied ligt een woonwijk uit de jaren '90. De bebouwing kenmerkt zich door 1 tot 2 lagen met kap, voornamelijk vrijstaand of halfvrijstaand. De overige omliggende bebouwing bestaat uit boerderijen en bijbehorende opstallen. Ten zuidoosten van het plangebied staan de kassen van het tuincentrum aan de Versterstraat. Ten zuidwesten ligt buurtschap De Horst.

Het buitengebied ten zuiden van Gilze is beperkt recreatief bereikbaar. Het Laarspad verbindt de Hoevenaarsstraat/Versterstraat via De Horst met het omliggende buitengebied. Een aantrekkelijke en recreatieve verbinding ontbreekt in de huidige situatie.



Zicht vanaf Laarspad op de wilgenlaan en aangrenzende woonwijk



Zicht vanaf de noordzijde van het Laarspad over het plangebied. Links het agrarische bedrijf met kassen, de oude eikenboom en rechts het buurtschap Horst

2.3 Het plangebied

Huidige situatie

Het plangebied bedraagt 7,1 hectare en is in de huidige situatie in gebruik als akker. Het gebied wordt met een watergang omzoomd. Op de zuidelijke kavelgrens staat één markante oude eikenboom. Overige opgaande beplanting ligt buiten het plangebied. Aan de Hoevenaarsstraat grenst een knotwilgenrij en aan de zuidwestzijde staat aan de overzijde van het Laarspad een houtwal.

Toekomstige ontwikkelingen

Het plangebied Laarspad is het eerste deel van de woonontwikkeling aan de zuidwestzijde van Gilze. In de toekomst ligt er een wens om het gebied ten noorden van het plangebied en ten zuiden van de Oranjestraat te ontwikkelen. Dit betekent dat er op dat moment een ontsluiting mogelijk kan worden gemaakt van het plangebied op de Oranjestraat.

Daarnaast is er een gedragen initiatief van de Natuur- en landschapsvereniging Gilze en Rijen dat van betekenis is. Ten zuiden van het plangebied ligt er een wens om langs de bestaande sloten en de Leij een recreatieve en landschappelijke verbinding te maken tussen de kern Gilze naar de Wouwerbeek.

Belemmeringen

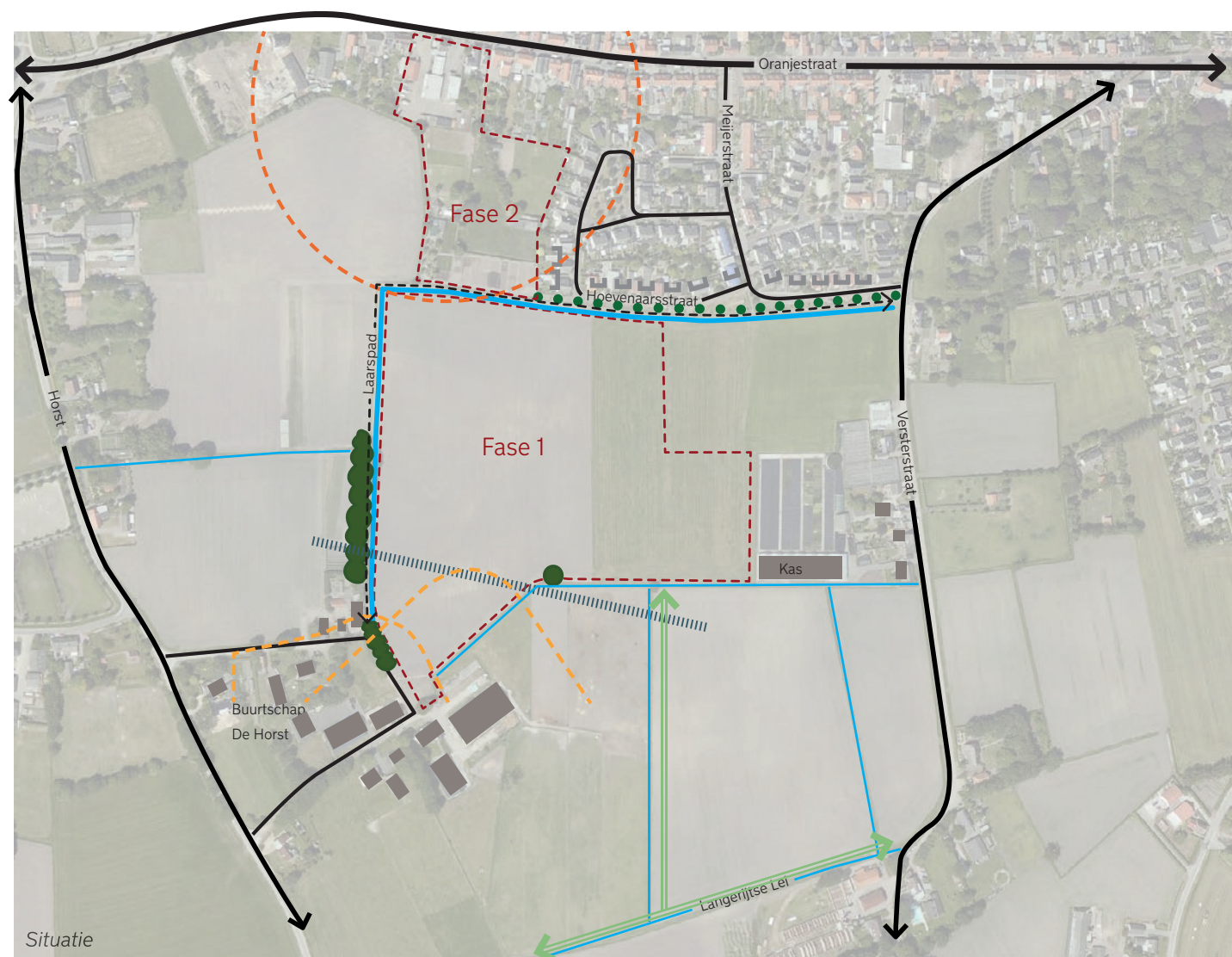
Ondergronds doorkruist een waterleiding het plangebied. Hier geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijde. Over de zuidwestzijde van het plangebied ligt een geurcontour. In deze zone is het niet mogelijk woningbouw te ontwikkelen. Tevens loopt een veiligheidscontour van het tankstation aan de Oranjestraat deels over de noordzijde van het plangebied. Deze zal vervallen als in de toekomst het gebied tussen Laarspad en de Oranjestraat ontwikkeld wordt voor woningbouw.



De woningen aan de Hoevenaarsstraat. Rechts het plangebied met daartussen de knotwilgenrij, sloot en het Laarspad



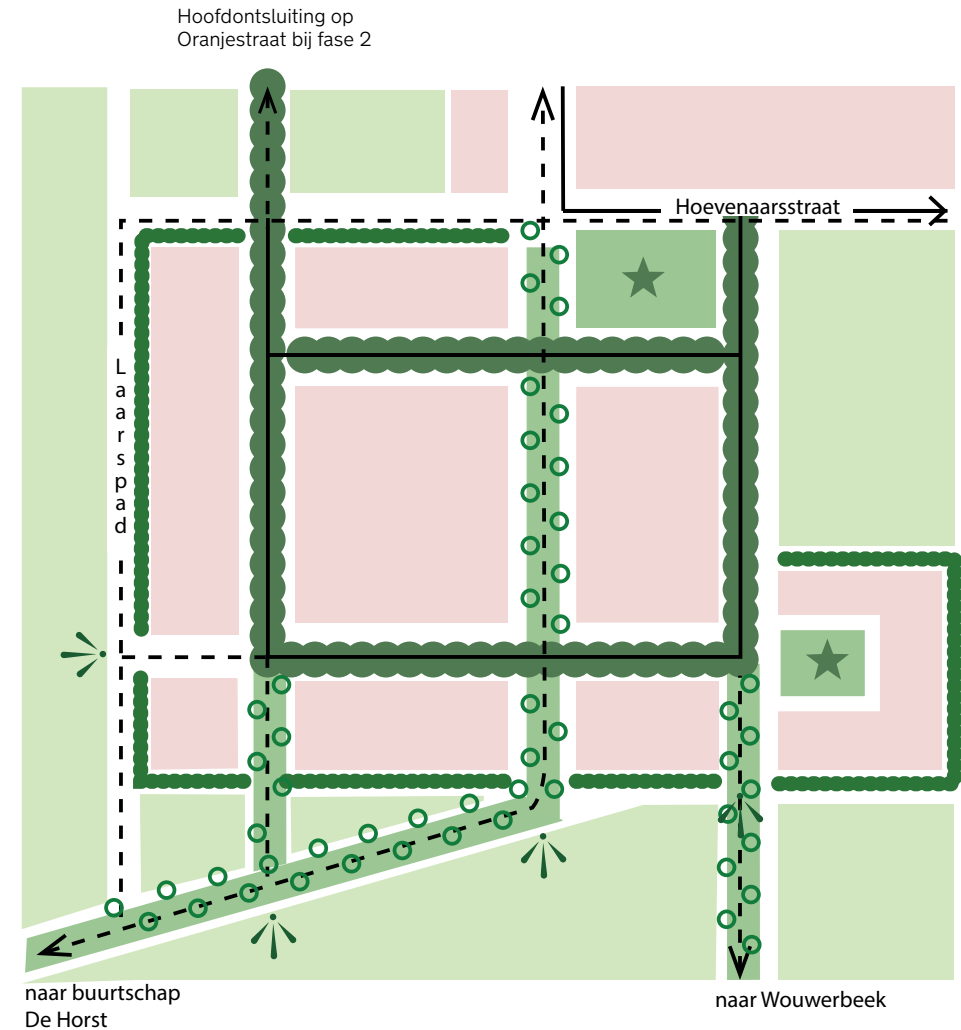
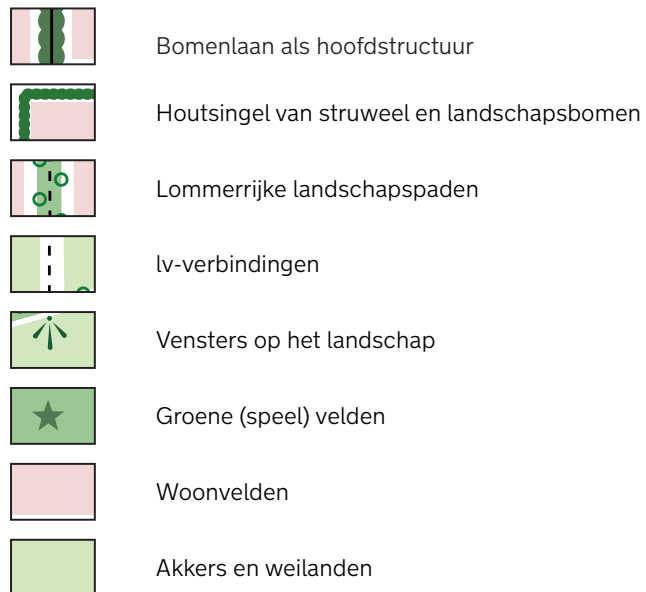
Hoek Laarspad - De Horst.



3 Beschrijving stedenbouwkundig plan

3.1 Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting

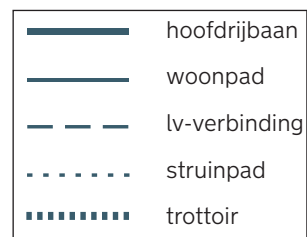
Het plangebied heeft een heldere, orthogonale opzet. Dit is mede ontstaan door de programmering van woonkavels, de vorm van het plangebied en de ontsluitingsmogelijkheden. Een interne rondgang vormt de hoofdontsluiting van het woongebied, een tweede structuur is ingericht als rijpad. Alle woningen worden hierop ontsloten. De hoofdontsluiting ontsluit het woongebied in eerste instantie op de Hoevenaarsstraat. Zodra de planlocatie aan de Oranjestraat planologisch verankerd is, zal de hoofdontsluiting hierop worden gerealiseerd en wordt de aantakking op de Hoevenaarsstraat afgewaardeerd naar een langzaamverkeersverbinding.



Planconcept

De gekozen opzet maakt een optimale verbinding van de woonwijk en zijn omgeving mogelijk. Door de toevoeging van verschillende paden ontstaat een fijnmazige routestructuur, die aantakt op paden in het landschap, zoals De Horst en het toekomstige pad naar de Wouwerbeek.

Daarbij wordt met de toevoeging van (woon-)paden het buurtschap De Horst verbonden met de kern Gilze. Hierdoor is tevens voor de bewoners van de kern Horst een ommetje door het buitengebied makkelijker en aantrekkelijker gemaakt.



3.2 Landschappelijke kwaliteitsimpuls en woonsfeer

Het plangebied is de schakel tussen het stedelijk gebied en het omliggende buitengebied. Waar mogelijk is verbinding gezocht met het landschap en wordt de groene sfeer in de nieuwe woonwijk getrokken. Dit gebeurt door de volgende onderdelen:

Omzoming met robuuste houtsingels

Geïnspireerd op de oorspronkelijke perceelsrandbeplanting in de omgeving zal het plangebied worden omzoomd door stevige houtsingels, bestaande uit struweel en boomvormers. De soorten zijn gebiedseigen, waardoor ze een logische aanvulling zijn in het cultuurlandschap ter plaatse. De singels zorgen ervoor dat de nieuwe woningen zijn ingepast en deels uit het zicht worden onttrokken. Tevens zullen de singels bijdragen aan het foerageergebied van de kerkuil, de steenuil en andere fauna. Aan het Laarspad zullen de singels overgaan in een strook met met kruidenrijk gras.

Laanbeplanting langs de hoofdstructuur

Om de hoofdontsluitingsstructuur te benadrukken bestaat deze uit een laanbeplanting van grote bomen in een brede grasberm. Dit zorgt voor een stevige groene woonsfeer. Iedere straat krijgt een andere soort om een eigen karakter te geven aan de straat. De oostelijke laanbeplanting zal in de toekomst doorgezet worden in Fase 2, zodat de laan aansluit op de Oranjestraat.

Laanbeplanting langs de hoofdstructuur

Door het midden van het plangebied loopt een woonpad die overgaat in een recreatief pad naar De Horst. Dit pad vormt de landschappelijke verbinding van de kern Gilze met het buurtschap en in een groene berm worden in een afwisseling eiken, berken en lijsterbessen geplaatst, dit zijn boomvormers

die typerend zijn voor het cultuurlandschap ter plaatse en ervoor zorgen dat het landschap de woonwijk wordt ingetrokken.

Vensters op het landschap

Aan het einde van de wegen en paden zijn er doorzichten op het omliggende landschap.

Groene parkveldjes

In de aansluiting op de bestaande woonwijk en bij het kruispunt van twee lanen rechtsonder in de hoek zijn twee ruimten vrijgehouden voor spelen en waterberging. Deze ruimten worden parkachtig ingericht met enkele fraaie landschapsbomen.

Water

Water wordt kolkloos naar wadi's gebracht middels greppels in de bermen langs de wegen. Dit benadrukt de landschappelijk sfeer van de wegprofielen.

Landschappelijke buffer

Tussen het plangebied en buurtschap De Horst liggen aan de recreatieve route enkele kleine, (hobbymatig) agrarisch te gebruiken velden. Ze lenen zich voor een functie die bijdraagt aan het kleinschalig landschappelijk karakter van De Horst. Te denken valt aan dierenweiden, bloemweiden, graanveldjes etc.



Stedenbouwkundig plan

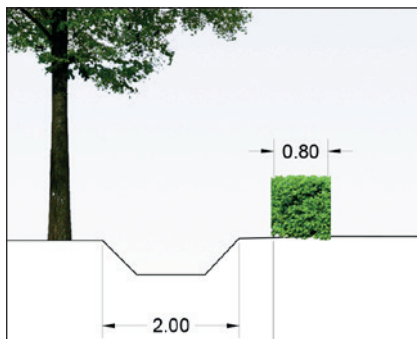
4 Inrichting openbare ruimte

4.1 Waterstructuur

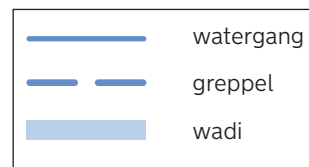
Het hemelwater wordt bovengronds te worden ingezameld en afgevoerd. Vanaf de percelen wordt het hemelwater bovengronds aangeboden op het openbaar gebied, in greppels. In de straatprofielen zijn greppels opgenomen van 2 m breed en 0,50 m diepte. Deze greppels wateren in zuidwestelijke en noordoostelijke richting af naar de bergingsvoorzieningen, de wadi's:

- in het parkje aan de noordzijde: ca. 1.040 m²
- in zuidelijk veld: ca. 390 m²

Vanuit de bergingsvoorzieningen wordt gereduceerd afgevoerd naar het regionaal watersysteem. Dit systeem bestaat hier uit een zogenaamde A-watergang en B-watergang. De A-watergang ligt tussen het plangebied en het Laarspad, aan de noord- en westzijde. Deze wordt onderhouden door het waterschap. De B-watergangen liggen aan de aan de buitenzijden van het plangebied, zij zijn van een lagere orde. Ze worden onderhouden door aanliggende eigenaren.



Doorsnede wadi in straatprofiel



Waterstructuur

4.2 Type kavel en parkeernormen

Kaveltypen

In de structuur zijn acht woonvelden opgenomen. Deze zijn onderverdeeld in:

- 6 woonvelden voor Ruimte voor Ruimte-kavels. In deze zone mogen enkel vrijstaande woningen worden ontwikkeld op percelen van minimaal 600m²;
- 2 woonvelden voor reguliere kavels. In deze zone mogen woningen zowel vrijstaand of halfvrijstaand worden ontwikkeld op kavels van maximaal 550m².

Het stedenbouwkundig plan geeft de maximale aantallen kavels per woonveld weer. Daarbinnen bestaat de vrijheid om te schuiven met aantallen, typologie en kavelgrenzen. Op de kavels zullen particulieren zelf, eventueel met hun toekomstige burens, hun eigen woning ontwikkelen.

Parkeernormen

De gemeente hanteert de parkeernormen conform de “Nota Parkeernormen Gilze en Rijen” (2017). Dit is uitgewerkt in het plangebied:

Ruimte voor Ruimte

Aantal kavels:	34 kavels
Parkeernorm op eigen terrein	2
Parkeernorm bezoek:	0.3
Aantal in openbare ruimte:	10

Reguliere kavels

Aantal kavels:	max 30 kavels
Parkeernorm op eigen terrein:	1.7 *
Parkeernorm bezoek:	0.3
Aantal in openbare ruimte:	< 9

* Garage met oprit > 10m telt als 1.7pp

	RvR- kavels
	Reguliere kavels
	parkeerplaats 4x
	parkeerplaats 15x

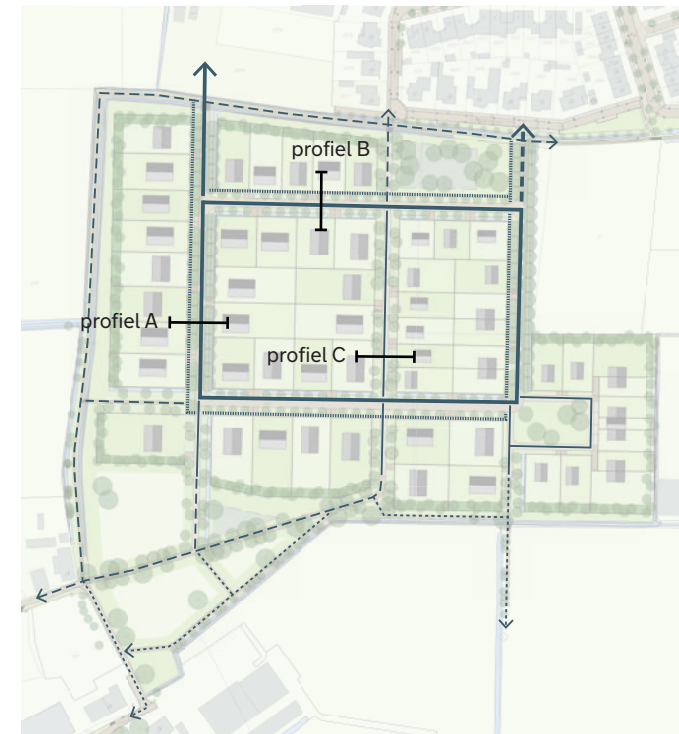


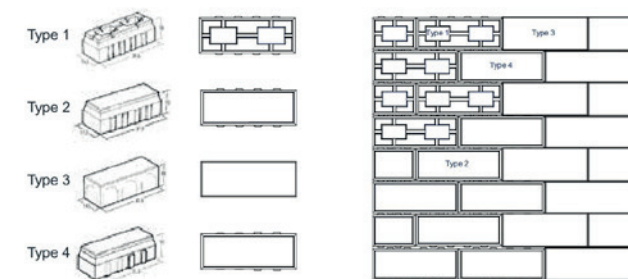
Parkeren

4.3 Materialisering straatprofielen

Op pagina 18 is de opbouw van de verschillende typen straatprofielen weergegeven. Hieronder de materialisering waarin de straatprofielen worden uitgevoerd.

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





MBI New City Basic



*rijweg van gebakken klinkers
tussen grasbermen*



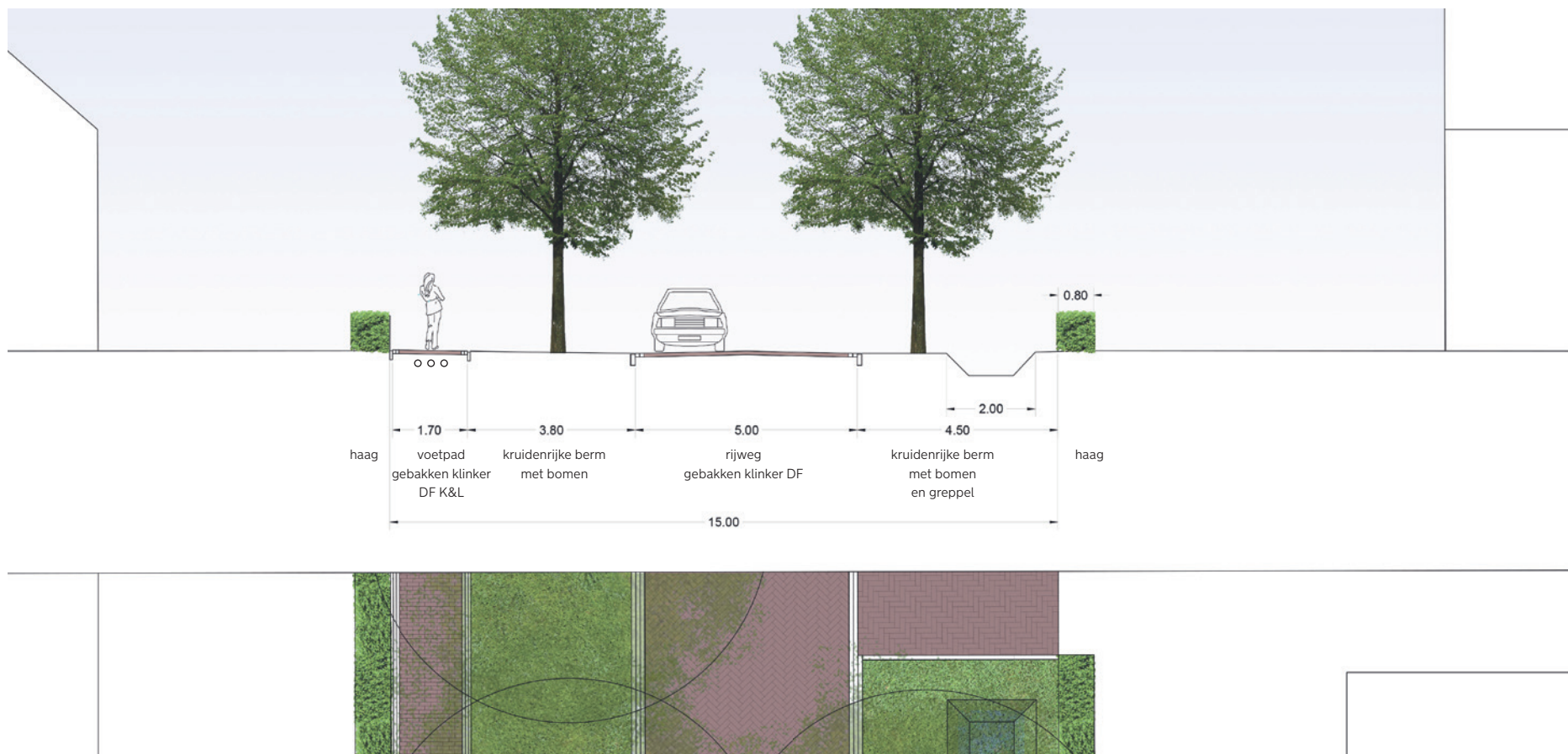
*wadi in kruidenrijke brede groenbermen
met bomenlaan*



wadi's verbinden met pijp



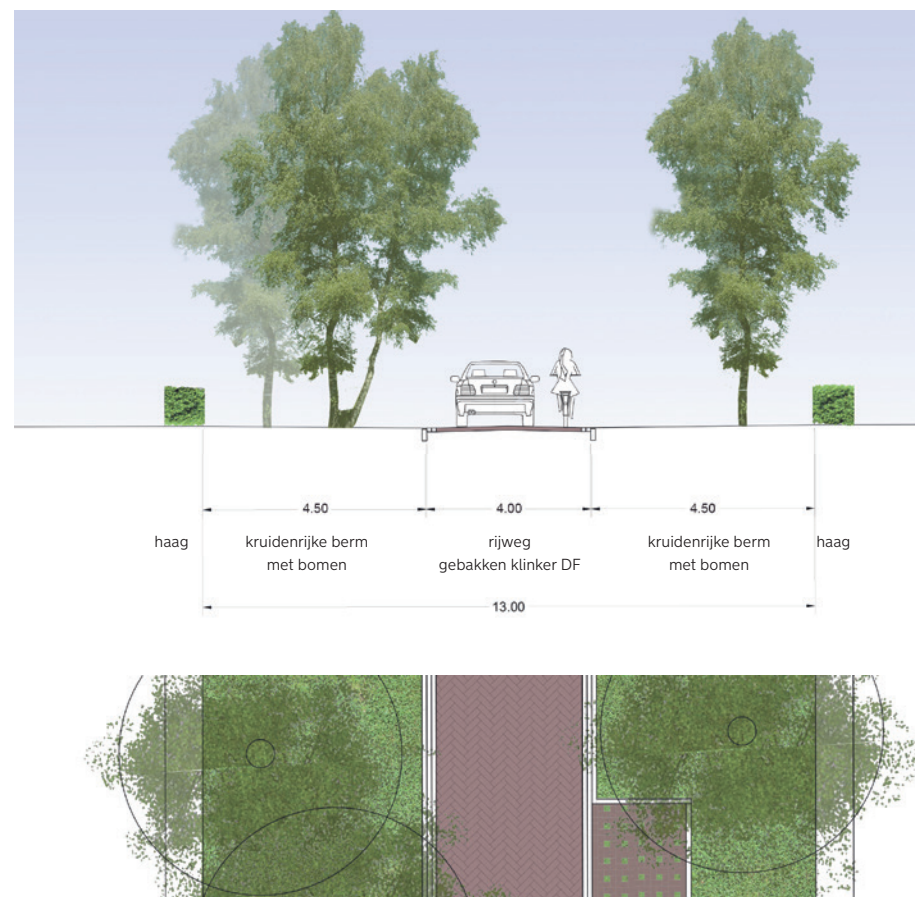
Starlight Led Lighting



Profiel A: Hoofdstraat noord- zuid



Profiel B: Hoofdstraat west-oost



Profiel C: Woonpad

4.4 Groenstructuur

In deze paragraaf is de groen en landschappelijke structuur verder uitgewerkt in een beplantingssortiment.

Boomstructuur

A. Bomenlanen noord- zuid

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

B. Bomenlanen oost-west

- sierappel - Malus 'Evereste' of
- sierkers - Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'

C. Woonpad noord-zuid, mix van 3 soorten, op wisselende afstand:

- Lijsterbes - Sorbus 'Dodong'
- Boomhazelaar - Corylus colurna
- Meidoorn - Crataegus x persimilis 'Splendens'

D. Bomenrij langs sloot, op wisselende afstand van elkaar

- Eiken - Quercus robur
- Berk - Betula pendula

E. Langs fietsroute Horst

- Boomhazelaar - Corylus colurna
- Lijsterbes - Sorbus Aucuparia

F. Bomen in weides

- Linde - Tilia x europaea
- Tamme kastanje - Castanea sativa
- Zoete kers - Prunus avium



Groenstructuur



A. linden (*Tilia x europaea* 'Euchlora') of iep (*Ulmus* 'Lobel')



C. Woonpaden: landschappelijke bomen - boomhazelaar, lijsterbes en meidoorn



B. sierappel (*Malus* 'Everest') of sierkers (*Prunus serrulata* 'Sunset Boulevard')



D. gestrooide eiken en berken

E. fietspad naar Horst: boomhazelaar E. solitaire eik en lijsterbes

Houtwal

Aan de achterzijde van de kavels komt een houtwal: op een grondwal wordt een struweelrand met bomen aangeplant van 5 meter breed.

Grondwal: 5 m breed, 0,50 m hoog.

De beplanting bestaat uit een struweelmix van

- lijsterbes, (25%)
- meidoorn (25%)
- hazelaar, (20%)
- hult, (20%)
- hondsroos (10%)

Daarin staan boomvormers bestaande uit eik (50 %) en berk (50%).

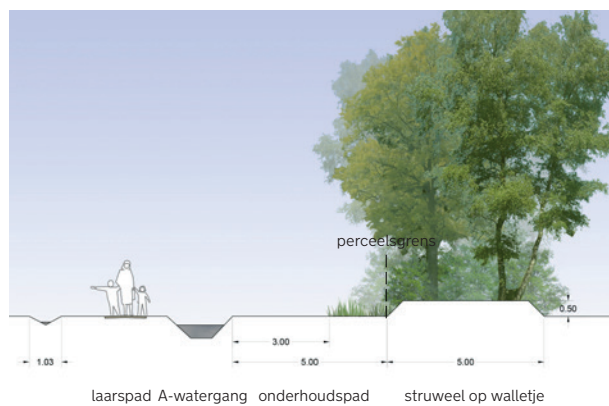
Op de overgang naar het Laarspad wordt een strook van 2 meter ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld bloemenmengsel G1, Cruyd Hoeck.

Boomaanplant kavel: ten minste 2 boomvormers per kavel, plaatsing afhankelijk van toekomstig woningplattegrond.

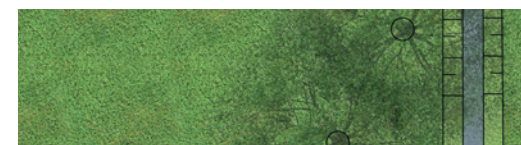
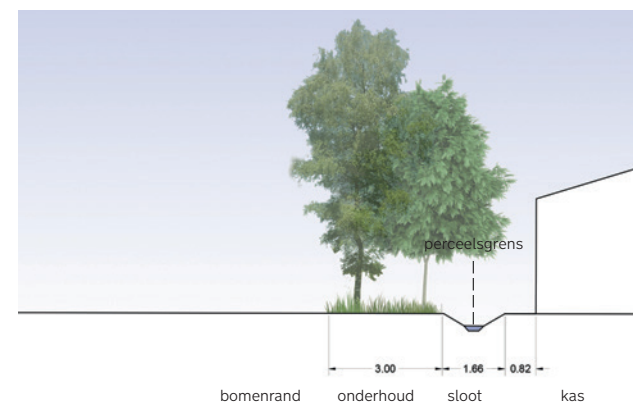
Beheer: door bewoners te voldoen (contractueel vastgelegd).

* De kavels aan de oostzijde van de hof hebben een watervoerende sloot op hun erfgrens. Om deze te kunnen onderhouden is geen struweel mogelijk, hier worden boomvormers (meidoorn, lijsterbes, berk) zonder walletje aangeplant. De invulling van de groene rand is verder aan de bewoners om deze deels dicht te maken.





Profiel D: Laarspad en struweelwal kavelgrens



Profiel E: sloot en bomenrand kavelgrens woonhof



Struweel op achtererfgrens



Ruigte en gemaaid graspad tussen water en achtererven

Hagen op eigen terrein

Op de overgang van de kavels naar het openbaar gebied worden groene erfgrenzen voorgeschreven, dit levert een extra bijdrage aan de groene uitstraling van de wijk. We onderscheiden lage en hoge erfgrenzen:

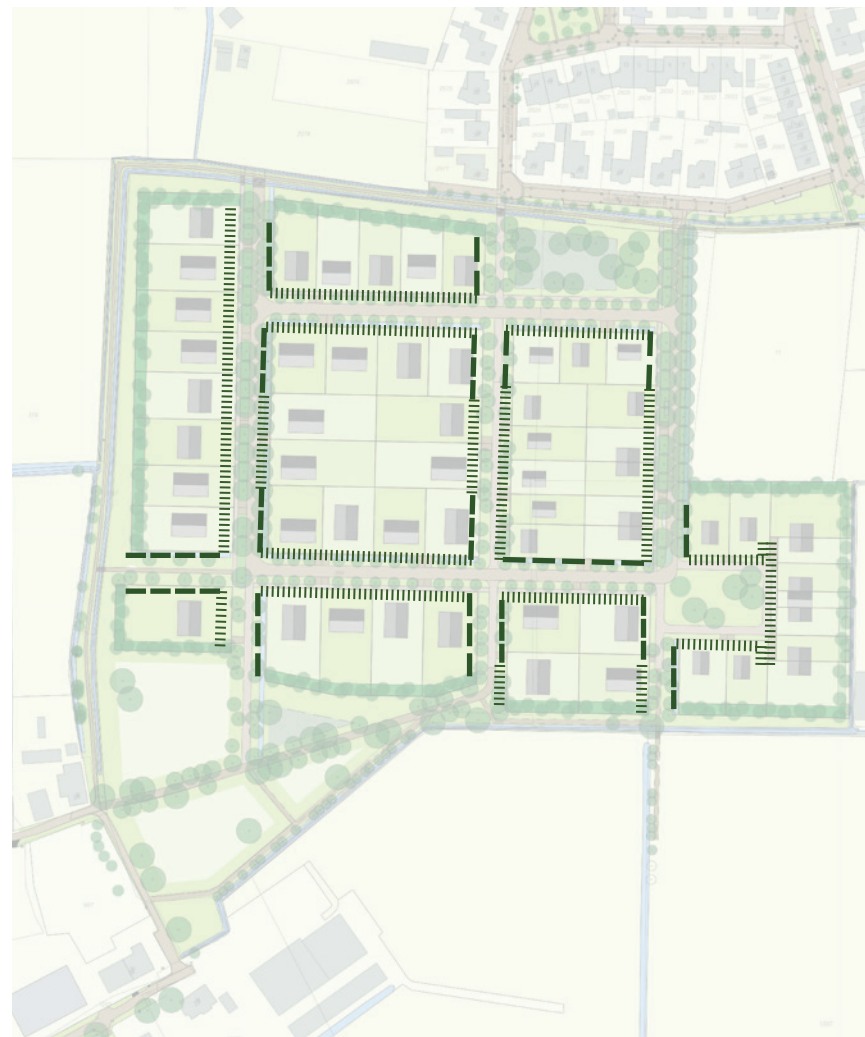
Hagen op voorzijde van de kavel

- Hoogte: 0,80m
- Soort: keuze uit beuk, haagbeuk en meidoorn en veldesdoorn, eventueel ook in mix van soorten - *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Fagus Sylvatica*, *Acer Campestre*.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners

Hagen op de zijdelingse perceelsgrens op overgang naar openbaar gebied

- Hoogte: 1,80 -2,00m
- Soort: keuze uit beuk, haagbeuk en meidoorn, kan ook in mix van soorten - *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Fagus Sylvatica*.
- Beheer: Onderhoudsplicht contractueel vastgelegd bij toekomstige bewoners.

	lage hagen op erfgrens voorzijde
	hoge hagen op erfgrens achterzijde





bomenlaan en groene erfgrenzen



lage haag voorzijde naast brede groenberm



lage haag voorzijde (mix meidoorn- haagbeuk)



hoge beukenhagen



hoge hagen rond achter- en zijtuinen

Groene plekken

In de wijk komen twee groene plekken, waar ruimte is voor water en spelen.

A. Park

Het parkje aan de noordzijde vormt een groene schakel tussen de oude dorpsrand en de nieuwe wijk. Op deze plek worden groen, spelen en een waterbergende functie integraal ontworpen. Er zal een laagte aangelegd worden met zeer flauwe taluds (min. 1:4).

- Bomen: grote parkbomen; bijv. tamme kastanje (*Castanea sativa*), linde (*Tilia x europaea* 'Euchlora') en zilveresdoorn (*Acer saccharinum*).
- Gras: delen met (stinzen)bollen inplanten.
- Wadi: licht golvend maaiveld met natuurlijk spelen.

B. Hof

Een groene plek aan het einde van de zuidelijke laan, waaromheen enkele woningen zijn gesitueerd.

- Bomen: boomgroepjes van parkbomen; zoals honingboom (*Styphnolobium japonicum*) en vleugelnoot (*Pterocarya*).
- Gras: delen met (stinzen)bollen inplanten.



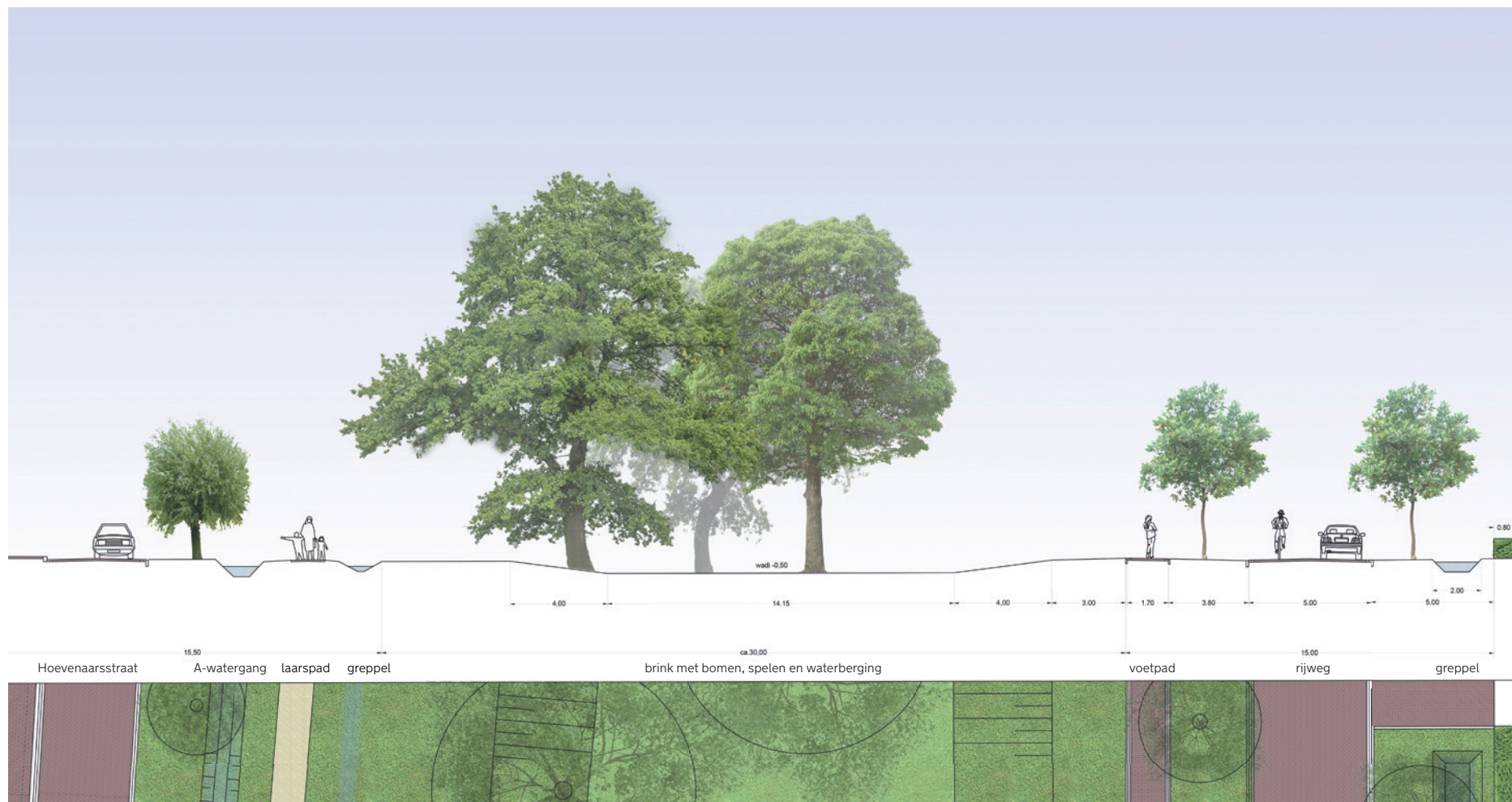


Park: wonen aan een groene plek met parkbomen Lommerrijk groen met waterberging en natuurlijk spelen



Hof: speelgelegenheid binnen haag met rondom en boomgroepen in het gras

Boomgroepen van parkbomen bijv. lindes of vleugelnoot



Profiel F: Aansluiting park / Hoevenaarsstraat



Profiel G: Hof



Detail hof

4.5 Afvalinzameling

Het afval wordt verzameld in minicontainers die worden geleegd door een vuilniswagen. Daarnaast is er 1 ondergrondse container voor plastic nodig.

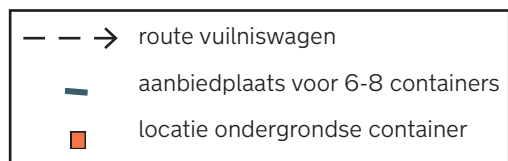
Aanbiedplaatsen minicontainers

De vuilniswagen rijdt in 1 richting door de wijk waardoor er aan die zijde de verzamelplaatsen zijn gelegen. Hiernaast een voorstel voor de route, in twee keer een lus door de wijk.

De aanbiedplaatsen zijn gelegen in de grasberm en eventueel verhard met open grasklinkers, (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen). Ze bieden ruimte aan 6-8 containers.

Ondergrondse container

Op een centrale plek in de wijk komt één ondergrondse container. Ondergrondse maat 2x2m, de inwerpzuil wordt geplaatst met voldoende afstand tot bomen, kruisingen en parkeerplaatsen.



5 Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Regels bebouwing op de kavel

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 van de woningen aan de straat. Ze zijn hiernaast samengevat in het blauwe kader.

Gezien enerzijds de ligging aan het landschap en anderzijds de ligging aan de kern van Gilze is er onderscheid gemaakt in goothoogte. Voor de bouwvelden liggend aan het landschap is er een lagere goothoogte voorgeschreven dan de bouwvelden midden in het plan. Voor een uitstraling passend bij het dorpse en landelijke karakter van het gebied zijn grotendeels alle woningen voorzien van een kap, waarbij de voorkeur is voor een zadeldak of samengesteld zadeldak.

Wanneer toekomstige bewoners een wens hebben voor een hoofdgebouw met plat dak, wordt daar in dit plan -in beperkte mate- ruimte aan gegeven. Per bouwveld mag maximaal 25% een plat dak hebben. De bouwhoogte betreft één laag.

Daarnaast zijn de beeldbepalende hoeken aangegeven in de verbeelding op pagina 33. Hier hebben woningen een tweezijdige oriëntatie, op twee straten. Hier dient rekening te worden gehouden met de uitstraling van de woning.



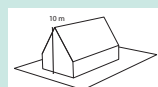
Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt de basis voor de architectuur. Voor het inspiratiekader wordt verwezen naar de "Duurzaam Beeldkwaliteitsgids herziening Vliegende Vennen Noord-Oost 2013"(DBKG) .



Goothoogte

De goothoogte bedraagt maximaal 4,5m aan de randen, en 6,0m in het centrale gebied. Een plat dak heeft een bouwhoogte van maximaal 3,5m.



Nokhoogte

De nokhoogte bedraagt maximaal 10 m



Dakvorm

De bebouwing wordt voorzien van een kap. Een variatie in kap is mogelijk, bv een samengesteld zadeldak. De hoek bedraagt bij voorkeur 35°-55°. Een plat dak behoort in de interne bouwvelden tot de mogelijkheden. (max 25% v.d. woningen)



Bouwvlak

Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak. De rooilijn bedraagt ten minste 5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.



Oriëntatie

De bebouwing is naar de openbare weg georiënteerd en kent een dubbele oriëntatie op beeldbepalende hoeken.



Struweelranden

Op de aangegeven kavels wordt struweel aangeplant. Toekomstige bewoner blijft onderhoudsplichtig.



Hagen

Op de aangegeven kavels worden hagen aangeplant. Toekomstige bewoner blijft onderhoudsplichtig.



Parkeren

De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per rvr-woning en 1.7 bij de reguliere woningen. Deze dienen op eigen terrein gesitueerd te worden.



Bouwhoogte



Geveloriëntatie en beeldbepalende hoeken

5.2 Architectuur

Welstandsbeleid

De gemeente Gilze en Rijen hanteert het welstandsbeleid als geformuleerd in de Welstandsnota. De locatie Laarspad is hierin aangeduid als ‘gele zone’. Hiervoor gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand) waaraan bouwplannen moeten voldoen. De stadsbouwmeester beoordeelt bouwplannen vooraf in een vooroverleg en bij de vergunningaanvraag aan de volgende criteria:

1. Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
2. Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze t.o.v. zijn omgeving;
3. De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
4. De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
5. Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Hoewel de gemeente geen specifieke bouwstijl vastlegt en veel vrijheid aan de wensen van de toekomstige bewoners overlaat, worden in deze paragraaf enkele kenmerken voor ‘dorpse architectuur’ benoemd. Dit ter inspiratie voor zowel bewoners als stadsbouwmeester.

Logisch en begrijpelijk: ‘dorpse architectuur’

Het stedenbouwkundig plan Laarspad ligt op de overgang van de dorpskern naar het landelijk gebied. De stedenbouwkundige structuur, gecombineerd met de relatieve hoge woningdichtheid, zorgt ervoor

dat de woonbuurt zich naar de dorpskern voegt in plaats van dat zij onderdeel is van het agrarisch buitengebied. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekent dat inspiratie gehaald kan worden uit de oorspronkelijke burgerwoningen die in de dorpskern van Gilze langs de linten voorkomen. Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan.

Deze ingrediënten bestaan uit:

- een ingetogen vormtaal van de architectuur.
- een huis met zadeldak, eventueel samengesteld.
- gebiedseigen materiaalgebruik: hout, rood-bruine baksteen of witgekeimd.
- beperking in detaillering, overstekken, kleurgebruik.

Zoals Bedeaux de Brouwer ‘dorps bouwen’ eens beschreef:

“Dorps bouwen kan voortgezet worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud. Door beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Het dak biedt onderdak, de plint verankert het gebouw in de omgeving. Het huis met zadeldak appelleert aan het archetypische huis, de abstracte essentie van de dorpse architectuur.”
(Archined 2008)

Alternatieve bouwvorm

Het archetype ‘dorpswoning’ verdient op deze locatie de voorkeur qua woningtypologie. Gezien de vraag naar andere bouwvormen, worden deze niet uitgesloten. In het middengebied van het plan wordt ruimte geboden om een aantal moderne woningen te bouwen met plat dak.



Beelden van de architectuur ter inspiratie