



Beeldkwaliteitsplan Maalderij 't Stoom in Gilze

1. INLEIDING

Aan de Nieuwstraat 113a in Gilze staat sinds 1892 Maalderij 't Stoom. In 1910 is de stoommachine vervangen door een nieuwere machine en hebben er enige uitbreidingen plaats gevonden.

Het geheel is in een traditionele bouwstijl gerealiseerd.

Sinds 1960 wordt de maalderij nog maar incidenteel gebruikt. In 1976 zijn ook die activiteiten beëindigd. Daardoor heeft het geheel een vrij onderkomen uitstraling.

In 2002 is het pand aangewezen tot rijksmonument vanwege haar cultuurhistorisch belang, de architectonische gaafheid van ex- en interieur en vanwege zijn functionele en typologische zeldzaamheid. Het rijksmonument staat op een ruim perceel aan het historisch lint van de Nieuwstraat in Gilze. Om het rijksmonument voor de toekomst te kunnen behouden, is het van belang dat het rijksmonument wordt gerestaureerd. Om de levensvatbaarheid van het rijksmonument te garanderen is gekeken naar de mogelijkheden van het perceel. Uit deze studie komt naar voren dat de huidige bestemming en inrichting van het perceel de levensvatbaarheid van het rijksmonument niet kan garanderen. De studie concludeert dat Wonen gecombineerd met Gemengd de enige passende en levensvatbare bestemming van het perceel is. De studie is vervolgens doorvertaald naar een stedenbouwkundig plan.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van het rijksmonument, de nieuwbouw, het perceel en zijn directe omgeving. Deze zijn vervolgens vertaald naar beeldkwaliteitseisen voor bebouwing en openbare ruimte.



Afbeelding: stedenbouwkundige schets principes visie

2. LIGGING PLANGEBIED

De Nieuwstraat, voorheen Grindweg, is één van de oude linten van het dorp Gilze. Ze loopt in noordelijke richting en vormde de verbinding met Rijen voordat het vliegveld hiertussen is gerealiseerd. In 1892 is aan deze weg, toen nog buiten het dorp gelegen, de stoommolen gebouwd. In 1910 is deze aan de achterzijde uitgebreid. Tot 1976 zijn in dit pand verschillende producten gemalen, de laatste jaren voornamelijk graan. Na de sluiting hebben hier geen permanente functies meer plaats gevonden.



Afbeelding: luchtfoto in kern Gilze

Karakteristiek voor de ruimtelijke opbouw van Gilze is dat bebouwing zich aanvankelijk heeft ontwikkeld langs de oude linten (radialen) en dat later, na de Tweede Wereldoorlog, planmatig daartussen woongebieden zijn ontstaan. Het gebied rond de Maalderij is hiervan een duidelijk voorbeeld. Ze ligt binnen een bouwblok met aan vier zijden bebouwing. De Nieuwstraat zelf wordt gekenmerkt door veel vrijstaande bebouwing direct aan de straat. Aan de noordzijde ligt de Berkstraat en aan de west- en zuidzijde Korte Voren en Vreugdendaal. Langs deze drie straten liggen blokken met aaneen gebouwde woningen in twee lagen met kap.

Het perceel van de Maalderij ligt tussen de aangrenzende percelen aan de Nieuwstraat (nummer 113 en 115). Het onderscheidt zich doordat de bebouwing duidelijk terugliggend is ten opzichte van de overige bebouwing aan de Nieuwstraat. Voor het overige grenst het aan de achtertuinen van de Berkstraat en Korte Voren (situatietekening).

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Afbeelding plangebied

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het bestaande rijksmonument. Het rijksmonument wordt gerestaureerd, waarbij de structuur van het pand en de waardevolle authentieke elementen worden gerespecteerd. Met respect voor het rijksmonument wordt aan de achterzijde een ondergeschikte éénlaagse uitbreiding toegevoegd.

Het voorterrein wordt zo groen mogelijk ingericht. Alleen de functioneel noodzakelijke verharding, zoals parkeerterrein voor het rijksmonument, wordt hier gerealiseerd. Dit functionele karakter wordt doorgezet naast het rijksmonument. Een toegangsroute naar het achtererf maakt hiervan onderdeel uit. Uitgangspunt voor het parkeren is dat alle auto's binnen het plangebied geparkeerd kunnen worden. Het achtererf krijgt het karakter van een hofje. Aan dit hofje zijn vier woningen gesitueerd. Ze zijn twee aan twee geschakeld en vormen twee wanden van het hofje.

De derde wand is de erfafscheiding met het aangrenzende perceel met hiervoor een doorgaande rij bomen. Deze bomenrij vormen een groene verbindingselement tussen Nieuwstraat en hofje.

Het belangrijkste bouwwerk op dit perceel is het rijksmonument. Vanaf de Nieuwstraat is het van belang dat dit bouwwerk als belangrijkste massa op het perceel is en blijft.

In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om op het achtererf de nieuwbouw te situeren. Het grootste deel van deze bebouwing wordt achter het rijksmonument gesitueerd en is dus niet zichtbaar vanaf de Nieuwstraat (massa valt weg achter rijksmonument). Kijkend vanuit het hofje is ervoor gekozen om de massa van de woningen die in de direct nabijheid van het rijksmonument (patiowoningen) worden gebouwd ondergeschikt te maken in massa en vormgeving. Vervolgens is ervoor gekozen om de twee woningen achter op het erf en dus hofje te voorzien van een meer massa en andere massa-opbouw. Dit, omdat enerzijds de afstand tot het rijksmonument deze massa toelaat en anderzijds omdat deze massa aansluit op de omliggende woningen aan de Korte Veren en Vreugendaal.

4. BEELDKWALITEITSEISEN BEBOUWING



Afbeeldingen massa's bebouwing / nieuwbouw achter terrein

Aangezien restauratie en nieuwbouw gelijktijdig worden gerealiseerd, is het wenselijk te komen tot een samenhangende uitwerking. De samenhang wordt vooral bereikt door een afstemming in massa's en positionering van de bebouwing. Daarnaast speelt de inrichting van de buitenruimte een belangrijke rol. De vormgeving van de nieuwbouw wijkt duidelijk af van de vormgeving van de maalderij. Dit is vanuit de historische context ook gewenst. In het verleden is de maalderij nooit omringt geweest door min of meer gelijkvormige bebouwing. Rond het gebouw hebben enkel schuren gestaan. Te veel afstemming in architectuur tussen maalderij en nieuwbouw doet daarom geen recht aan de eigenheid van dit gebouw. De gevelkarakteristiek van de nieuwbouw is gericht op een harmonieuze inpassing in het dorpse weefsel van de directe omgeving. Kenmerken hiervan zijn onder meer kleinschaligheid, de toepassing van baksteen met een terughoudende kleurstelling, al dan niet in combinatie met hout, en het gebruik van kappen bij meerlaagse bebouwing.



Referentie- / inspiratiebeelden voor metselwerktinten / houten gevelbekleding en dakbedekking

5. BEELDKWALITEITSEISEN OPENBARE RUIMTE

Voor de samenhang van de bebouwing met de openbare en private ruimte gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

Openbare ruimte

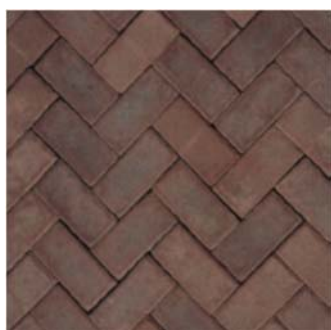
- Waar mogelijk waardevol groen behouden;
- Keermuur langs zijde Nieuwstraat uitvoeren in (prefab) beton;
- Toe te passen kleur- en materiaalgebruik bestrating overeenstemmen met bestaande bestrating;
- Toe te passen straatverlichting overeenstemmen met bestaande straatverlichting.

Private ruimte

- Private hofje inrichten als eenheid van verharding en groenvoorzieningen;
- Om de eenheid van verharding te accentueren, komen er niveauverschillen in de bestrating zo min mogelijk voor. Voorkeur voor bescheiden kleurnuance in de bestrating;
- Scheiding verhard/onverhard uitvoeren met een hoogteverschil;
- Toe te toepassen bestrating bestaat bij voorkeur uit gebakken materialen;
- Bestrating in roodbruine tinten uitvoeren;
- Parkeervakken in kinderkoppen;
- Verharding voor maalderij uitvoeren in kinderkoppen;
- Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen verlichting en straatmeubilair.



Referentie-/inspiratiebeelden bestrating



Rijbaan



Rijbaan



Parkeervakken / rijbaan voor maalderij



Referentie-/inspiratiebeelden keermuur (met verlichting)



Erfafscheidingen -/ beplanting

- Als erfafscheiding aan de Nieuwstraat zal een verhoging in het maaiveld worden aangebracht waar achter 5 parkeerplaatsen zich schuilhouden, deze verhoging wordt omrand door een keermuur voorzien van verlichting.
- De erfafscheidingen grenzend aan het binnenterrein van het plangebied voorzien van een groenblijvend hederax helix klimop op gaashekwerk ral 9005 (zwart).
- In de openbare groenvlakken van het plangebied worden groen blijvende bodembedekkers geplant.





Referentie-/inspiratiebeelden bomen-/ bodembedekkers en groene erfafscheiding

6. TOT SLOT

De restauratie van het rijksmonument Maalderij 't stoom en de herinrichting van het perceel, hebben als doel dat een verpauperd deel binnen de kom van Gilze een passende eigentijdse bestemming krijgt. De restauratie betekent dat dit bijzondere element met een heden ten daagse functie gehandhaafd blijft. De bouw van vier woningen zorgen dat dit rijksmonument in een gebiedseigen ensemble wordt opgenomen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en zijn directe omgeving wordt verbeterd. Met een zorgvuldige uitwerking hiervan krijgt Gilze er een bijzondere plek bij.