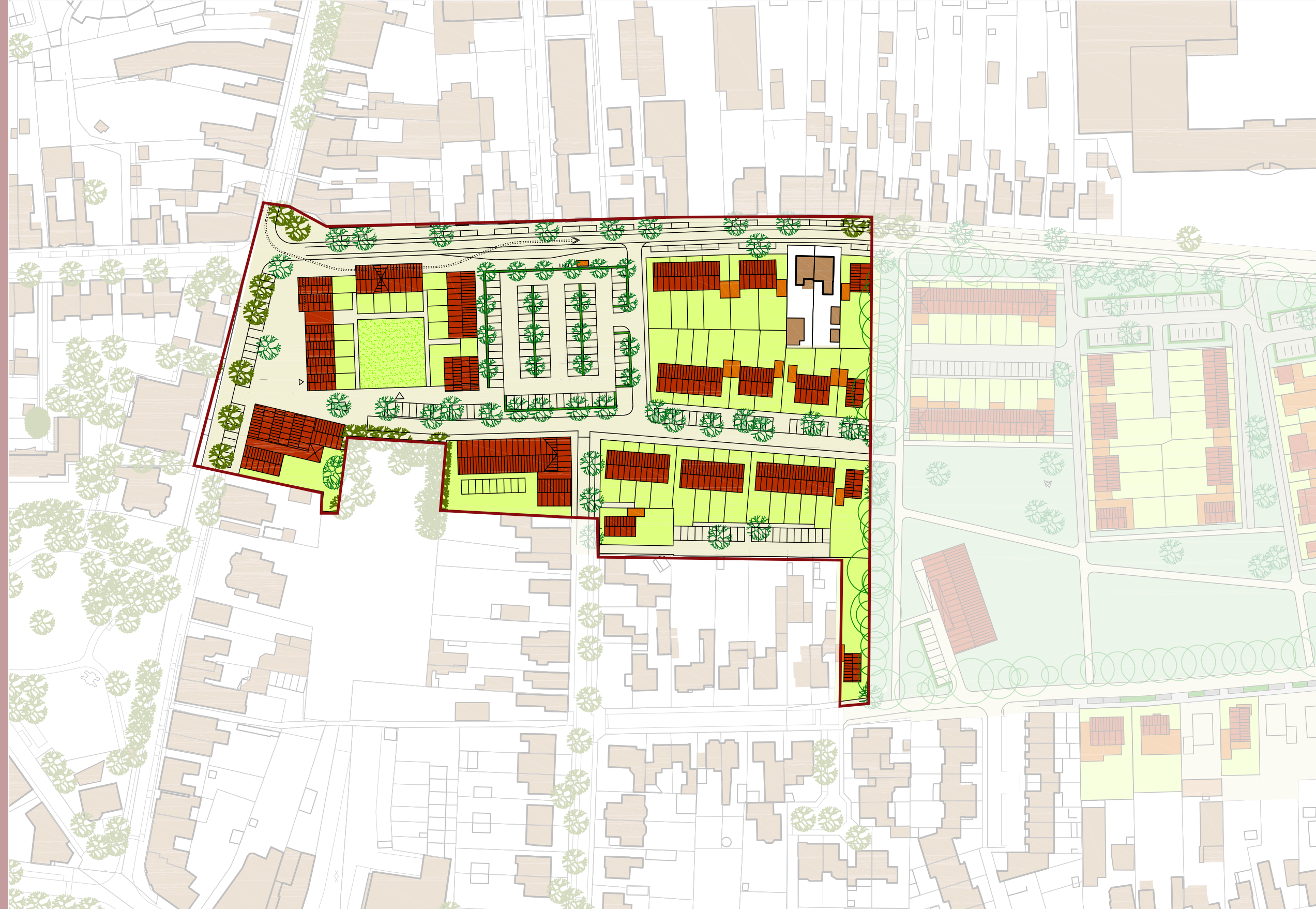
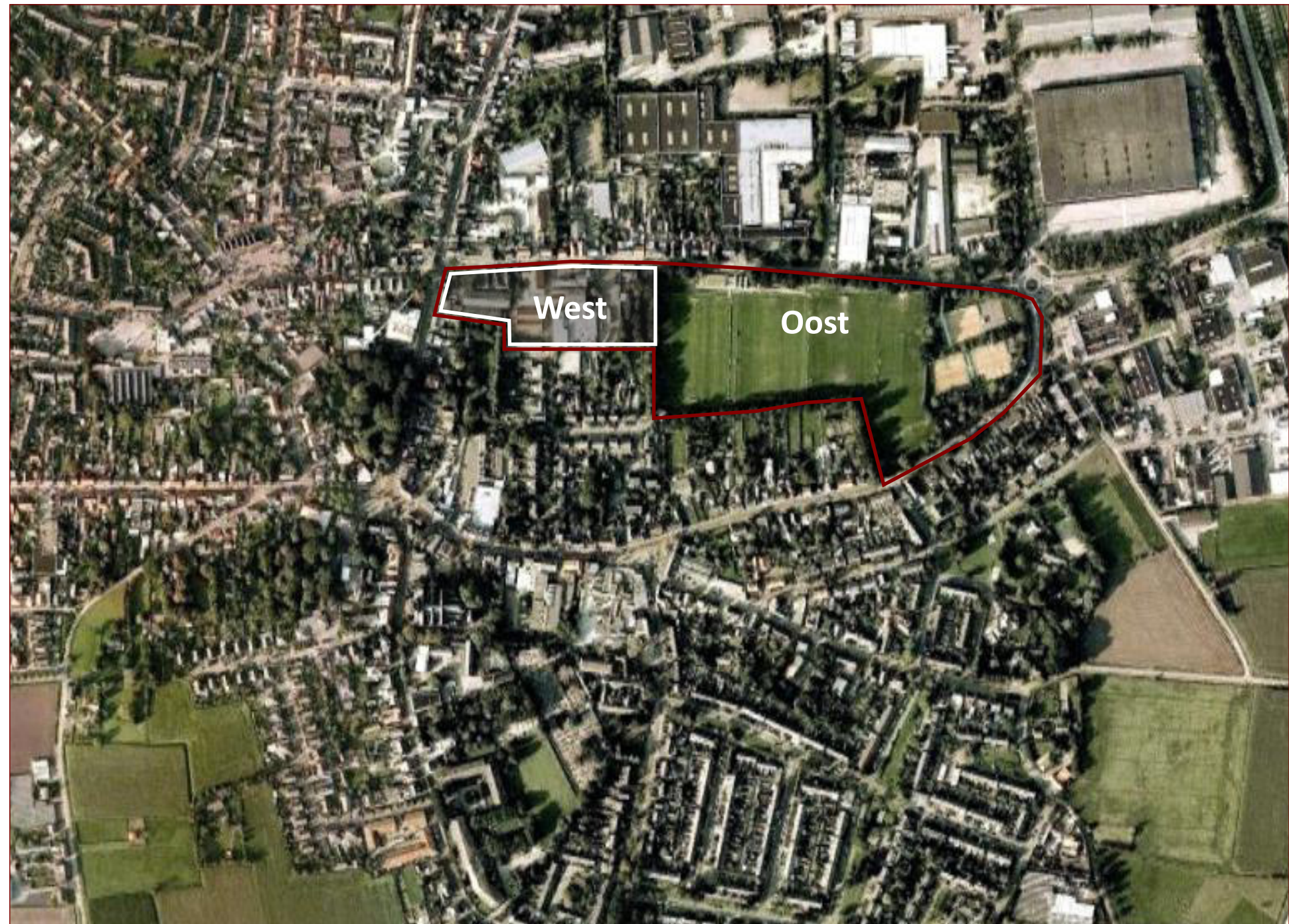




Inhoud

1. Inleiding
2. Locatie
3. Stedenbouwkundig plan
4. Stedenbouwkundig plan in onderdelen
5. Beeldkwaliteit bebouwing
 - 5.1 Centrumbebouwing cluster 1
 - 5.2 Centrumbebouwing cluster 2
 - 5.3 Centrumbebouwing cluster 3
 - 5.4 Grondgebonden woongebied
6. Beeldkwaliteit openbare ruimte
 - 6.1 Verblijfsplein
 - 6.2 Parkeerplein
 - 6.3 Verbinding pleintje - park
 - 6.4 Lange Wagenstraat
7. Kwaliteitsbewaking
 - 7.1 Bestemmingsplan
 - 7.2 Beeldkwaliteitplan
 - 7.3 Kwaliteitscommissie
 - 7.4 Borging van kwaliteit op lange termijn



*Het plangebied bestaande uit twee delen, deelgebied West en deelgebied Oost
Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op deelgebied West - het Centrumdeel*

1. Inleiding

In het hart van het Brabantse dorp Gilze ligt een relatief omvangrijke (+/- 8 hectare) potentiële ontwikkellocatie. De locatie valt uiteen in twee delen: een oostelijk plandeel, de (voormalige) sportvelden, en een westelijk plandeel, grenzend aan het centrum van Gilze, waar bedrijfsbebouwing stond.

Met de ontwikkeling van de locatie liggen er enorme kansen om het dorp Gilze een stap voorwaarts te brengen. De gemeente Gilze-Rijen heeft bureau Welmers Burg stedenbouw de ruimtelijke plannen voor het centrumplan Gilze laten opstellen.

Voor het westelijk plandeel wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit aan de daadwerkelijke invulling van de verschillende plandelen. Binnen de flexibele opzet van het bestemmingsplan is het van belang vast te kunnen houden aan kwaliteits-aspecten ten aanzien van de uitwerking van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

Daarom wordt naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de belangrijkste richtlijnen voor de ontwikkeling van de bebouwing en van de openbare ruimte worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan gaat als bijlage dienen bij het bestemmingsplan en als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen door de kwaliteitscommissie.

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van het westelijk plandeel, het centrumdeel. Het westelijk plandeel is gericht op de realisatie van een hoogwaardige aanvulling op het centrum van Gilze met een supermarkt, dagwinkels, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Het beeldkwaliteitplan stelt regels en eisen aan de wijze waarop het stedenbouwkundig plan en de architectuur van plandelen wordt uitgewerkt. Het is het toetsingskader voor de sturing en beoordeling van plannen door de kwaliteitscommissie en de stadsbouwmeester. Het beeldkwaliteitplan dient tevens als inspiratiebron voor architecten en vormgevers van gebouwen en openbare ruimte gelezen te worden.

2. Locatie

Ligging

De locatie van het totale Centrumplan strekt zich uit vanaf de entree aan de oostzijde van het dorp (rotonde Tilburgsebaan) tot aan de Nieuwstraat. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Lange Wagenstraat en aan de zuidzijde door de Aalstraat.

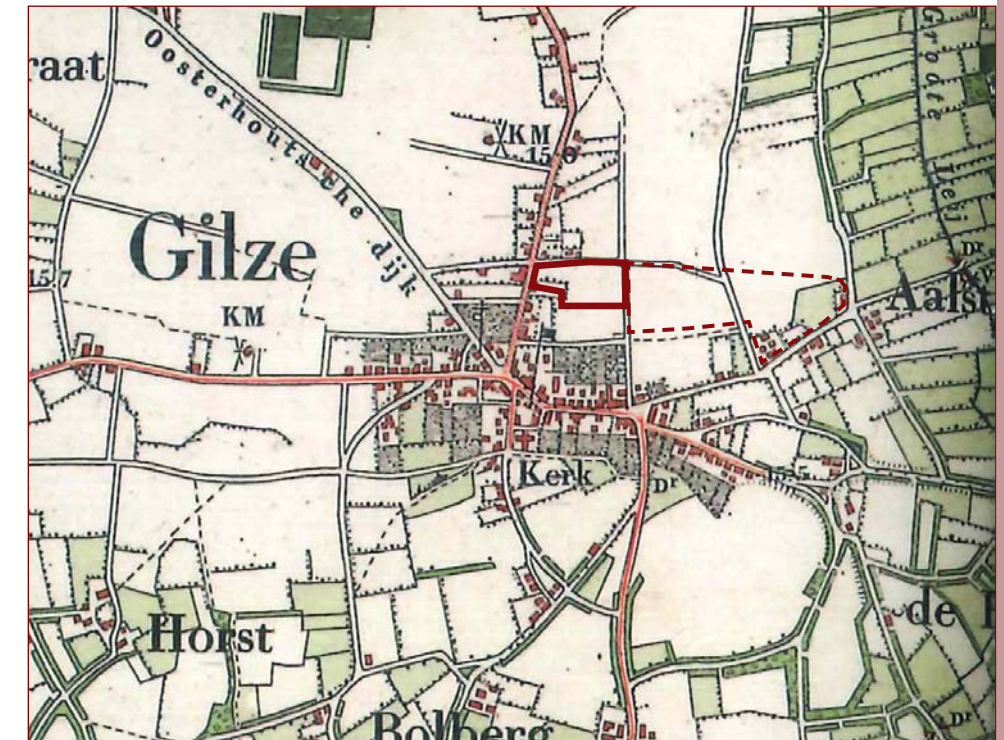
De locatie valt uiteen in twee plandelen. Het westelijk plandeel is een voormalige bedrijfslocatie waar een melkfabriek, een garagebedrijf, een discotheek, winkels en woonhuizen gevestigd waren. Inmiddels is een groot deel van de gebouwen gesloopt en ligt het terrein grotendeels braak. Voor het oostelijk plandeel, het park met woonbebouwing, is een apart beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Historie

Gilze is een karakteristiek, kleinschalig dorp dat haar historische karakter grotendeels behouden heeft. Kenmerkend zijn de oude linten (routestructuren) in het dorp, waarlangs het dorp zich in de loop van de tijd heeft ontwikkeld. Op de plekken waar routes samenkamen of elkaar kruisten zijn kleine pleintjes ontstaan. Aan de linten en de pleintjes vestigden zich de belangrijke functies van het dorp (winkels, kerk, horeca etc.).

De schaal van Gilze

Gilze is pandsgewijs langs de linten opgebouwd en heeft daarmee een kleine "korrel". 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 heel gevarieerd beeld in de straten in het hart van Gilze.



Historische kaart Gilze van rond 1900 met aanduiding locatie



Impressies van "de schaal en sfeer van Gilze"

3. Stedenbouwkundig plan

Visie op hoofdlijnen

Met de nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied wordt een sterke kwaliteitsimpuls aan het centrum van Gilze gegeven, in functionele én ruimtelijke zin.

Nieuwe verblijfsruimtes en routes worden toegevoegd aan de ruimtelijke en historisch gegroeide structuur van de dorpskern. De nieuwe bebouwing voegt zich in de schaal van de dorpskern van Gilze. Dit is vooral van belang aan de Nieuwstraat waar de pandsgewijze opbouw en het naast het plangebied gelegen voormalige raadhuis om een zorgvuldige aansluiting vraagt.

Met de verplaatsing van een supermarkt naar het centrum van Gilze ontstaat er een nieuwe "dynamiek" in het dorps-hart. In de toekomst vormen het Bisschop de Vetplein, de Nieuwstraat samen met het nieuwe plein de belangrijkste (winkel)route van het dorp. Er wordt een compact centrum bewerkstelligd met twee supermarkten als trekkers op de koppen en daartussen zo veel mogelijk aaneengesloten winkel- en horecafuncties. Hierdoor ontstaat een zogenaamd haltermodel, waarbij de supermarkten dienen als bronpunt voor het centrum en ondersteund worden door overige winkels, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het afwisselende programma met ruimte voor dagwinkels, een supermarkt, maatschappelijke functies, appartementen en grondgebonden woningen past goed binnen de beoogde sfeer van het hart van Gilze met een compact en aantrekkelijk centrum.

Ruimtelijke hoofdopzet

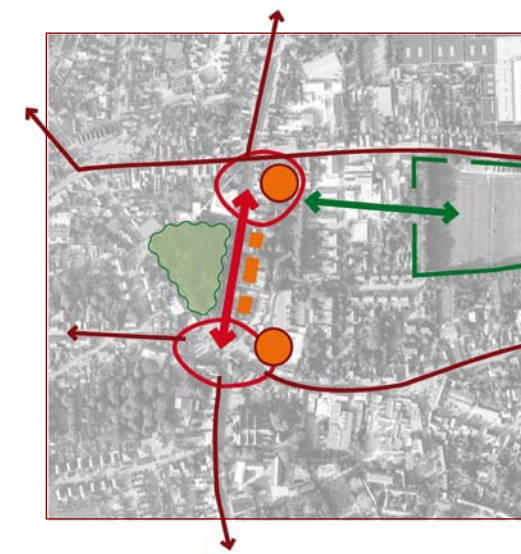
Aan de reeks pleintjes van Gilze wordt een nieuw pleintje toegevoegd op de kruising van routes (de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat), daar waar historische pleintjes zich ontwikkelden. Aan het nieuwe plein worden de centrumvoorzieningen gekoppeld (winkels, supermarkt, horeca, terras etc.).

Aan het netwerk van routes al aanwezig in de kern van Gilze wordt een nieuwe oost-west route toegevoegd. Deze nieuwe route verbindt het nieuwe plein met het woongebied in het park. Aan deze route worden grondgebonden woningen in dorpse schaal ontwikkeld. Ook het lint van de Lange Wagenstraat wordt aangevuld met grondgebonden woningen, in aansluiting op de bestaande lintbebouwing.

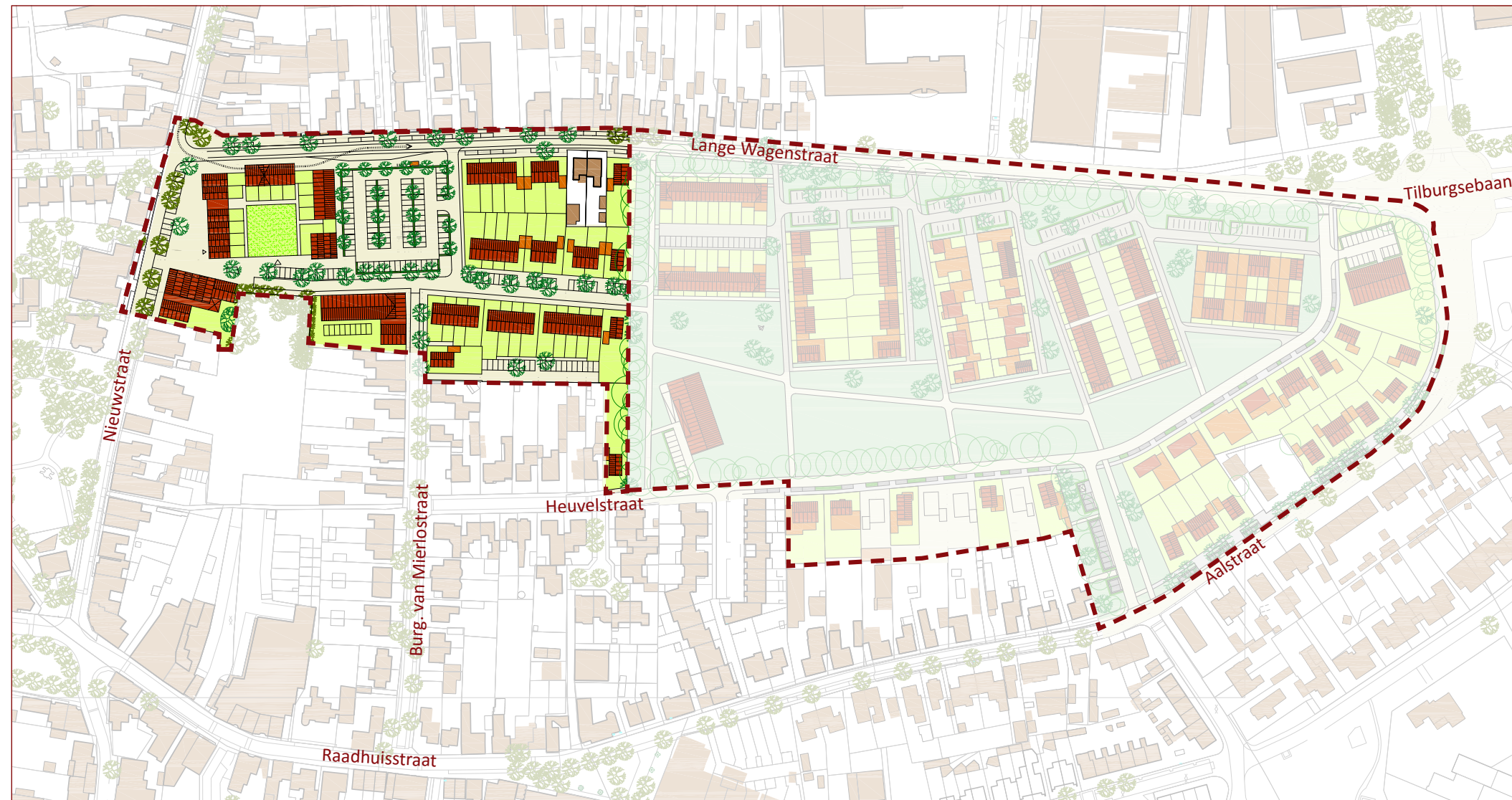
Het parkeren wordt georganiseerd op een plein gelegen ten oosten van de supermarkt. Dit plein zal een groene uitstraling krijgen door de inzet van bomen en hagen.

Aan de zuidzijde van het plein is ruimte voor een nieuw gebouw met maatschappelijke voorzieningen.

Visiekaartje voor totale centrumplan Gilze



Haltermodel - versterking centrumgebied



Centrumplan Gilze - Stedenbouwkundig plan met in kleur het westelijk plandeel
Het plan geeft een impressie van de beoogde verkavelingsopzet en kapstructuren, hierop zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan varianten mogelijk

4. Stedenbouwkundig plan in onderdelen

Binnen het stedenbouwkundig plan voor het centrumdeel kunnen de volgende deelgebieden met ieder hun eigen karakteristiek worden onderscheiden:

Bebouwing

- Centrumcluster 1 (C1)
Gebouw aan nieuwe dorpspleintje, Lange Wagenstraat
nieuwe route naar park en parkeerplein
Supermarkt, dagwinkels en horeca met bovengelegen
woningen of appartementen
- Centrumcluster 2 (C2)
Gebouw aan de Nieuwstraat en aan het nieuwe pleintje
Dagwinkels met bovengelegen appartementen
- Centrumcluster 3 (C3)
Gebouw aan de nieuwe route naar het park en de Burg.
van Mierlostraat
Maatschappelijke voorzieningen al dan niet in
combinatie met wonen
- Grondgebonden woongebied (W1 en W2)
W1: Woningen aan de Lange Wagenstraat
W2: Woningen aan de route naar het park, Burg. van
Mierlostraat en Heuvelstraat

Openbare ruimte

- Verblijfsplein aan de Nieuwstraat (V)
- Parkeerplein (P)
- Route verblijfsplein naar park (R)
- Lange Wagenstraat (L)

In dit beeldkwaliteitplan worden op de volgende bladzijden per deelgebied de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit behandeld.



Deelgebieden bebouwing



Deelgebieden openbare ruimte

5. Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Centrumbebouwing cluster 1

De ligging op de hoek, in aansluiting op de bestaande linten van de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat, maakt dit een zeer beeldbepalend onderdeel van het plan. Van groot belang is de aansluiting op de dorpse schaal en karakteristiek met kappen, zorgvuldig uitgewerkt in aansprekende architectuur. De grote schaal van de supermarkt dient in de geleding van het gebouw verkleind te worden door toepassing van een pandsgewijze opbouw, in een schaal, passend bij die van de bestaande panden aan de linten.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Centrumcluster 1 wordt als één geheel ontworpen
- Een voorkantuitstraling naar alle zijden van het bouwblok (alzijdige oriëntatie); dit geldt ook voor de begane grond
- Oriëntatie van de voorgevels op het verblijfsplein, de Nieuwstraat, het parkeerplein en de route naar het park
- De schaal van de supermarkt wordt in de uitstraling naar buiten verkleind tot een dorpse maat
- De korrel/maat van de boven de supermarkt en dagwinkels gelegen woningen bepaalt de ritmiek in het blok
- Pandsgewijze uitwerking van het blok met een maximum

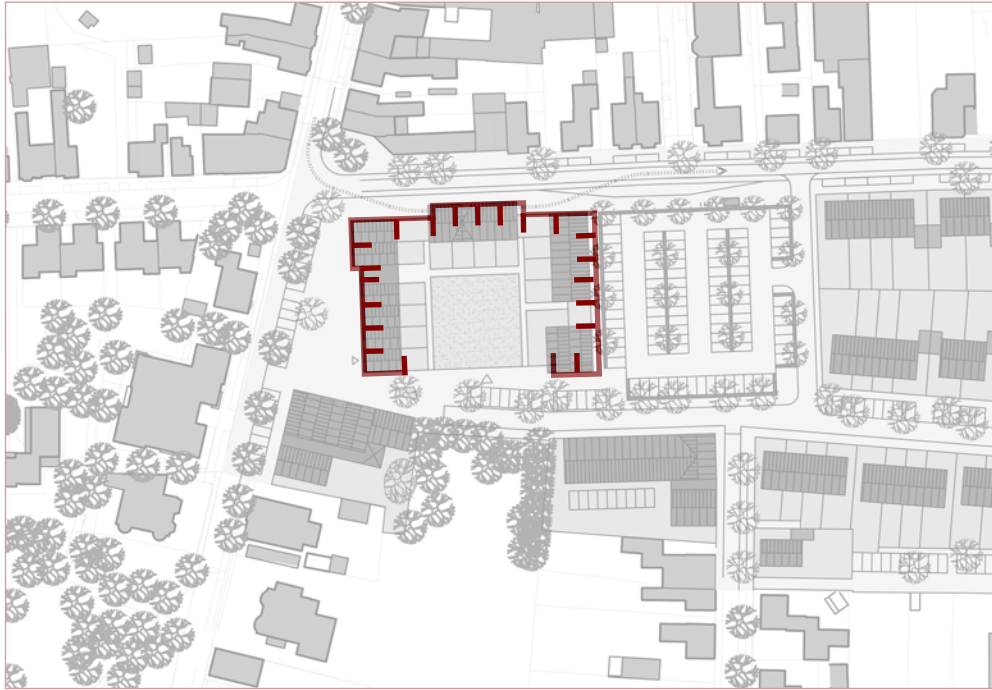
pandbreedte van 8,0 meter en een minimum pandbreedte van 5,4 meter

- In de uitwerking is daarbij een meer verticale geleding aan de orde en een individueel karakter per pand
- Opbouw van de bovenbouw in U-vorm met een groen ingerichte, open ruimte op het dak, gericht naar het zuiden
- Buitenruimtes bij de woningen zo veel mogelijk op het dak van de supermarkt, aan de binnenzijde van het bouwblok
- Als voor enkele woningen een buitenruimte aan de buitenzijde wordt gerealiseerd dient deze binnen het hoofdvolume te worden opgelost met loggia's (geen uitkragende balkons)
- Toegang tot de supermarkt vanaf de route plein-park en/of vanaf het verblijfspleintje
- Ruimtelijk accent op de noordwesthoek (hoek verblijfspleintje met Lange Wagenstraat)
- De expeditie wordt opgelost binnen het bouwblok (inpandig), de opstelplaats voor de vrachtwagen is in een gebouwde voorziening langs de Lange Wagenstraat onder de er boven gelegen woningen.

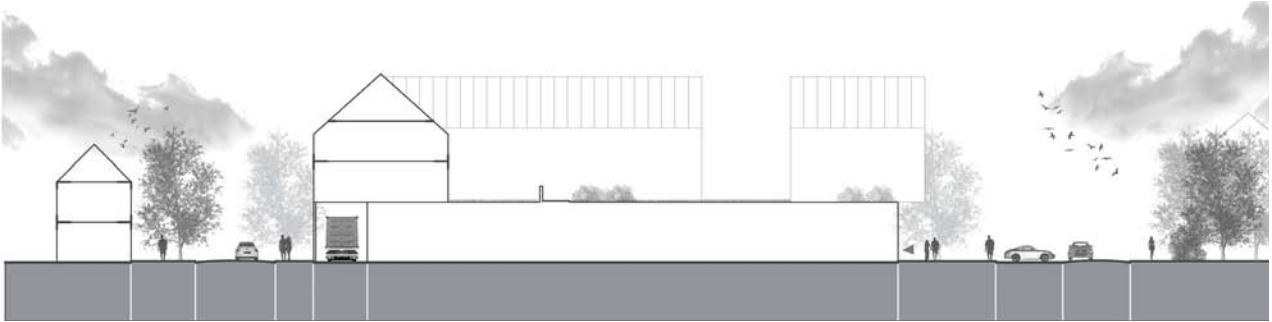


Centrumcluster 1 - alzijdige oriëntatie

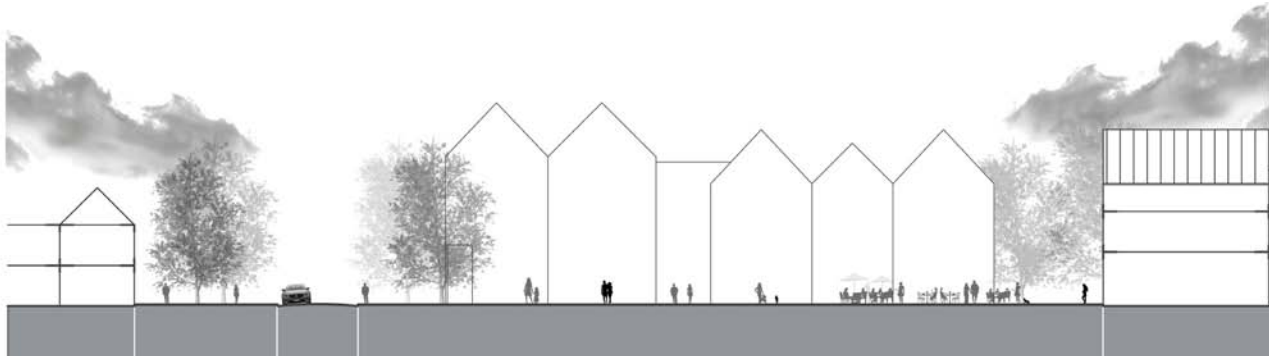
- ▬ Gevel georiënteerd op de openbare ruimte
- Toegangen tot supermarkt aan route plein-park en/of aan pleintje



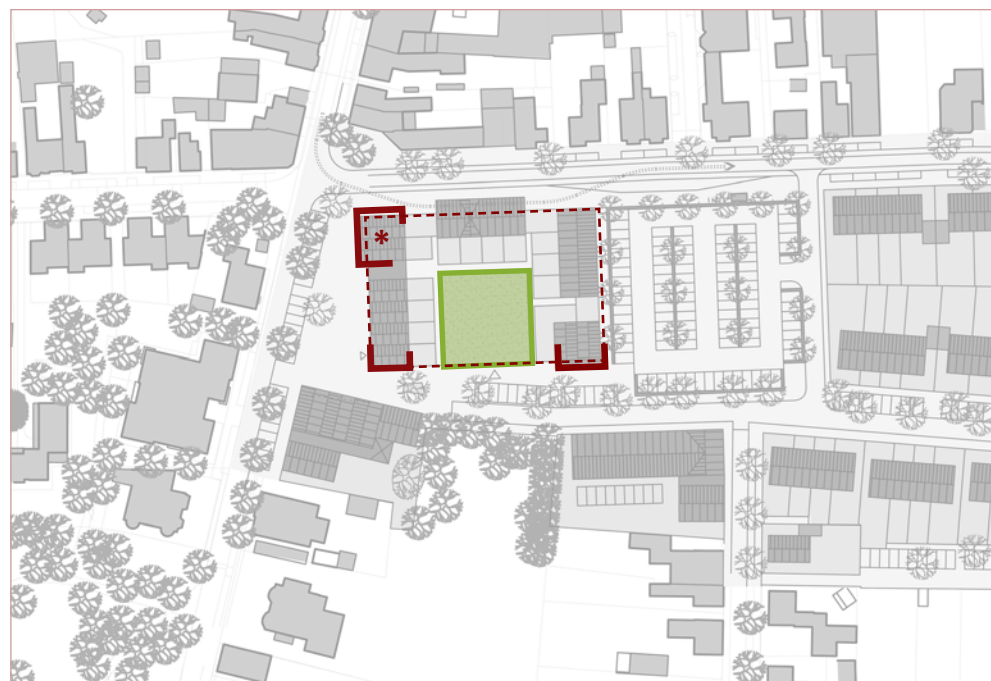
Centrumcluster 1- Pandsgewijze opbouw
- pandbreedtes tot maximaal 8 meter



Principe doorsnede van Lange Wagenstraat naar nieuwe parkroute



Principe aanzicht aan pleinzijde
- pandsgewijze opbouw
- panden staan "op de grond" (geen doorlopende plint)
- spelen met kappen en ruimtelijk accent op de hoek aan de Lange Wagenstraat



Centrumcluster 1- Accenten

- * ruimtelijk accent op de hoek
- ondergeschikt ruimtelijk accent
- groene ruimte op dak supermarket, gericht op het zuiden



Centrumcluster 1 - Expeditie

expeditie inpandig en overbouwd
de boven de expeditie gelegen woningen hebben een gezicht naar de straat

Architectonische uitgangspunten

- Centrumcluster 1 wordt in een herkenbare dorps baksteenarchitectuur met kappen uitgewerkt
- Historische voorbeelden kunnen daarbij als basis dienen voor een meer eigentijdse vertaling
- Het is belangrijk variatie in het gevelbeeld te bewerkstelligen door onder andere wisselende pandbreedtes of wisselende gevelindelingen toe te passen
- Geen statige, historiserende architectuurstijl met formele elementen; de architectuur dient tijdloos te zijn en rust uit te stralen
- De pandsgewijze opbouw wordt ondersteund door een meer verticale geleding van gevels, door te spelen met gootlijnen, kroonlijsten en nokhoogtes
- Plasticiteit in de gevels bewerkstelligen door de verschillende bestemmingen (winkels op de b.g., wonen daarboven) tot uitdrukking te brengen in de gevels
- Zorgvuldige uitwerking van de hoeken van de bouwblokken aan het verblijfs- en parkeerplein en de route naar het park
- Er bestaat de mogelijkheid om de de binnenzijde van het U-blok (daktuinzijde) een lichtere, frissere uitstraling meegeven, gericht op zon en groen
- Reclame aan de gevel dient zorgvuldig te worden ingepast in het gevelbeeld en voor het centrumcluster 1 en

centrumcluster 2 samenhangend te zijn ontworpen

- Voor verdere uitgangspunten ten aanzien van reclame-uitingen wordt verwezen naar het welstandsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen
- Opstelruimte voor winkelwagens bevindt zich inpandig in de supermarket en niet in de openbare ruimte / op het plein

Materiaalgebruik

- Moderne baksteenarchitectuur met een sterk, robuust karakter
- De kleurstelling is ingetogen
- Subtiële variaties in baksteenkleur worden aangebracht om de pandsgewijze opbouw en de variatie in gevelbeelden kracht bij te zetten
- Accenten in een lichte kleurstelling zijn mogelijk daar waar er stedenbouwkundig aanleiding toe is (op een hoek of bij een accent)
- Toepassing van natuurlijke materialen: gebakken stenen, houten kozijnen, keramische dakpannen (niet glanzend)
- Afwijkende materialen (zink, natuursteen, staal, aluminium) kunnen voor ondergeschikte elementen worden toegepast als de architectuur daar om vraagt
- Algemeen: zorgvuldige en verfijnde detaillering



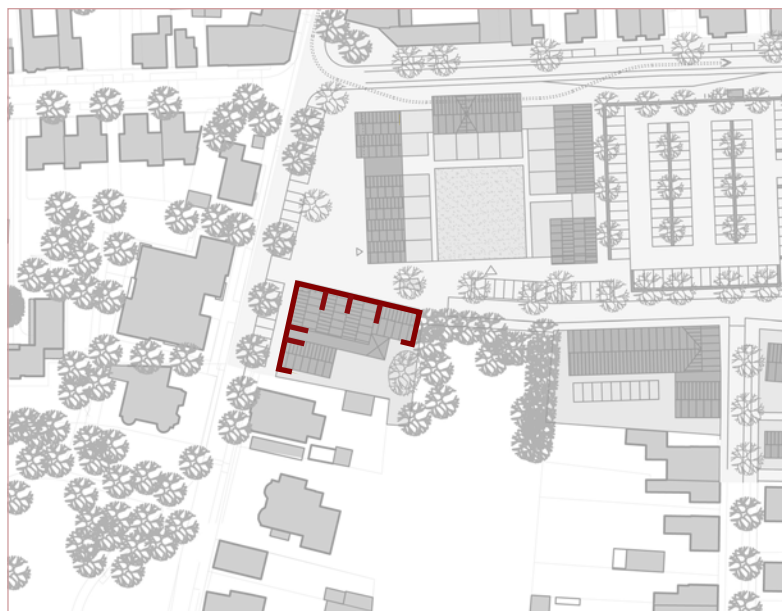
Voorbeeld pandsgewijze opbouw
Variatie in materiaalgebruik
met lichte accenten



Voorbeeld ruimtelijk accent op de hoek



Centrumcluster 2 - dubbele oriëntatie
 Gevel georiënteerd op de openbare ruimte



Centrumcluster 2 - Pandsgewijze opbouw
 - pandbreedtes tot maximaal 8 meter

5.2 Centrumbebouwing cluster 2

Het cluster ten zuiden van het nieuw te ontwikkelen pleintje sluit aan op de bestaande panden aan de Nieuwstraat. In de architectuur dient de continuïteit van het bebouwingslint van de Nieuwstraat tot uitdrukking te worden gebracht. Daarbij zal nadrukkelijk aandacht uit moeten gaan naar de aansluiting van het plan op het naastgelegen voormalige raadhuis, een rijksmonument.

Ook bij cluster 2 speelt de pandsgewijze opbouw en de dorpschaal een belangrijke rol bij de uitwerking.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Centrumcluster 2 wordt als één geheel ontworpen met een pandsgewijze opbouw met kappen
- De voorgevels zijn georiënteerd op het verblijfspleintje en op de Nieuwstraat, dit speelt zowel op de begane grond als op de verdiepingen
- Tevens heeft het gebouw een voorkantuitstraling naar de oostzijde; de kop van het gebouw richt zich op de route park-plein
- Nadrukkelijk aandacht voor de aansluiting in massa en opbouw van het cluster op het naastgelegen oude raadhuis
- Een pandsgewijze opbouw van het blok met een maximum pandbreedte van 8 meter
- De panden staan op het maaiveld (dus géén doorlopende plint met daarop appartementen)
- De buitenruimtes bij de woningen dienen zich binnen het hoofdvolume of aan de achterzijde van het gebouw te bevinden (geen uitkragende balkons aan de zijde van de openbare ruimte)



principe profiel centrumcluster 2
 pandsgewijze opbouw met kappen, kapstructuur is indicatief
 wisselende pandbreedtes

Architectonische uitgangspunten

- Centrumcluster 2 wordt in een herkenbare dorpsbaksteenarchitectuur uitgewerkt
- De architectuur is verwant aan de architectuur van centrumcluster 1, maar mag niet gelijkvormig te zijn
- Inspiratie kan gevonden worden in de historische architectuur uit de directe omgeving
- De historische voorbeelden dienen als basis voor een meer eigentijdse vertaling
- Het is belangrijk variatie in het gevelbeeld te bewerkstelligen door wisselende pandbreedtes en wisselende gevelindelingen toe te passen
- Geen statige, historiserende architectuurstijl met formele elementen; de architectuur is tijdloos en straalt rust uit
- Wervende uitstraling van de kop van het gebouw, gericht op de route park-plein
- Reclame aan de gevel dient zorgvuldig te worden ingepast in het gevelbeeld en voor het centrumcluster 1 en centrumcluster 2 samenhangend te zijn ontworpen
- Voor verdere uitgangspunten ten aanzien van reclame-uitingen wordt verwezen naar het welstandsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen

Materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik wordt afgestemd op het materiaalgebruik in centrumcluster 1
- Moderne baksteenarchitectuur met een sterk, robuust karakter is de basis
- De kleurstelling is ingetogen
- Subtiële variaties in baksteenkleur aanbrengen om de pandsgewijze opbouw kracht bij te zetten
- Lichte accenten in een afwijkend materiaal zijn mogelijk daar waar er stedenbouwkundig aanleiding toe is (op een hoek, bij een accent)
- Toepassing van natuurlijke materialen: gebakken stenen, houten kozijnen, keramische dakpannen (niet glanzend)
- Afwijkende materialen (zink, natuursteen, staal, aluminium) kunnen voor ondergeschikte elementen worden toegepast als de architectuur daar om vraagt
- algemeen: zorgvuldige en verfijnde detaillering

5.3 Centrumcluster 3

Aan de route naar het park bevindt zich het centrumcluster 3, bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, met voorgevels die een interactie aangaan met de openbare ruimte. Een kloek gebouw in baksteenarchitectuur met kappen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het centrumcluster 3 wordt als één geheel ontworpen
- De opbouw is in twee lagen met kap
- Oriëntatie van de voorgevels op de route plein-park en de Burgemeester van Mierlostraat
- Schaalverkleining van het blok in de Burg. van Mierlostraat, hier dient aansluiting te worden gezocht op de schaal van de bestaande woonbebouwing
- Het pand staat op het maaiveld met een wervende gevel naar de route plein-park en het parkeerterrein
- Op het besloten binnenterrein kunnen parkeerplaatsen ten behoeve van personeel gesitueerd worden, bezoekers parkeren in openbaar gebied

Architectonische uitgangspunten

- Het Centrumcluster 3 wordt in een herkenbare dorps baksteenarchitectuur uitgewerkt
- De architectuur is verwant aan de architectuur van centrumcluster 1 en 2, maar niet gelijkvormig
- Het gebouw aan parkeerplein in beeld als één gebouw uitwerken (pandsgewijze opbouw is hier minder aan de orde)
- Historische voorbeelden dienen als basis voor een meer eigentijdse vertaling
- Geen statige, historiserende architectuurstijl maar een architectuur met een rustige, tijdloze kwaliteit
- Zorgvuldige uitwerking van de gevels, gericht op de route park-plein
- Geen gesloten gevels aan de openbare ruimte

Materiaalgebruik

- Materiaalgebruik wordt afgestemd op het materiaalgebruik in centrumcluster 1 en 2
- Moderne baksteenarchitectuur met een sterk, robuust karakter is de basis
- De kleurstelling is ingetogen
- Toepassing van natuurlijke materialen: gebakken stenen, houten kozijnen, keramische dakpannen (niet glanzend)
- Afwijkende materialen (zink, natuursteen, staal, aluminium) kunnen voor ondergeschikte elementen worden toegepast als de architectuur daar om vraagt
- algemeen: zorgvuldige en verfijnde detaillering



Centrumcluster 3 - dubbele oriëntatie

— Oriëntatie gevel op route plein-park en de Burg. van Mierlostraat
Pandsgewijze opbouw aan de Burg. van Mierlostraat



Centrumcluster 3 - Schaalverkleining in de Burg. van Mierlostraat
- Toepassing van kappen



Woongebied

- afwisseling van blokgroottes
- subtiële variaties in de voorgevelrooilijn
- voorgevels gericht naar de openbare ruimte



Hoekwoningen met twee voorgevels, gericht naar de openbare ruimte

5.4 Grondgebonden woongebied

In de vormgeving van de bebouwing staat de dorps en historische sfeer centraal. Het uitgangspunt voor de bebouwing is een losse, ontspannen structuur met afwisselende blokgroottes (vrijstaand, tweekapper en geschakelde woningen). Tussen de gebouwen is een variatie gewenst, zonder dat de samenhang en eenheid in het straatbeeld verloren gaat.

Voor de bebouwing wordt gewerkt met een dorps typologie met een traditionele ondertoon. De bebouwing dient een eigentijdse vertaling te kennen, gebaseerd op historische en gebiedseigen archetypes.

Kenmerkend zijn de eenvoudige hoofdvormen met kap, een eenvoudige baksteenarchitectuur, een sobere en ingetogen detaillering en neutraal materiaalgebruik.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de woningen aan het bestaande lint (de Lange Wagenstraat) en het woongebied aan de nieuwe route naar het park.

De architectuur aan de Lange Wagenstraat is iets traditioneler van karakter, in aansluiting op de architectuur van de bestaande woningen. De uitstraling van de woningen aan de nieuwe parkroute wordt eigentijds uitgewerkt.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn voor beide deelgebieden W1 en W2 gelijk, de uitwerking in architectuur en ook de materialisatie verschilt van elkaar.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Aansluiting zoeken op karakteristiek van de bestaande bebouwing langs de linten van Gilze
- Dorps woongebied, kleinschalig karakter
- Korrel/maat reageert op bestaande context
- Maximaal twee bouwlagen met kap
- Voor de kapvorm geldt de toepassing van zadeldaken
- Variatie in kaprichting (overwegend langskappen, afgewisseld met af en toe een dwarskap)
- Kleine variaties in rooilijn dragen bij aan een dorps straatbeeld (sprongen van maximaal 2 meter)
- Bij hoekwoningen is de oriëntatie van de woning naar twee zijden richten
- Parkeren zo veel mogelijk op het achterterrein
- Bij parkeren op de oprit wordt geparkeerd achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw
- Lage hagen als erfafscheiding bij de voortuinen
- Erfafscheidingen daar waar grenzend aan openbaar gebied dienen mee-ontworpen te worden met de woningen

Architectonische uitgangspunten W1 - Lange Wagenstraat

- Dorpse typologie met traditionele ondertoon in eigentijdse vertaling
- Baksteenarchitectuur met kappen
- Variatie in breedte en diepte van de bebouwing is mogelijk
- Geen eenduidige architectuur en gelijkvormige woningen maar variatie in gevelbeelden
- Eenvoudige toevoegingen in de vorm van erkers, luifels, schoorstenen etc. dragen bij aan een gevarieerd straatbeeld
- Bijgebouwen (garages) ten opzichte van de straat zo ver mogelijk naar achteren plaatsen
- Bijgebouwen mee ontwerpen met de hoofdbebouwing
- Dakkappen zijn ondergeschikt aan het dakvlak

Materialisatie

- Toepassing van traditionele materialen: gebakken steen, keramische dakpannen, houten kozijnen, natuursteen en keramische dakpannen (kleur antraciet, niet glanzend)
- Voor de baksteen wordt uitgegaan van rood-bruin-paarse tinten, per blokje kan met subtiële variaties in baksteenteint gewerkt worden
- Ondergeschikt kunnen afwijkende materialen (zink, staal, aluminium) of lichte accenten worden toegepast, als de architectuur daarom vraagt



Referentiebeelden dorps architectuur grondgebonden woongebied W1 - Lange Wagenstraat
Meer traditioneel straatbeeld

Architectonische uitgangspunten W2 - Parkroute

- Dorpse typologie in eigentijdse vormgeving
- Een vertaling in beeld van de overgang naar de modernere, lichtere architectuur in het park (plandeel oost)
- Baksteenarchitectuur met kappen
- Variatie in breedte en diepte van de bebouwing is mogelijk
- Geen eenduidige architectuur en gelijkvormige woningen maar variatie in gevelbeelden
- Eenvoudige toevoegingen in de vorm van erkers, luifels, franse balkons etc. dragen bij aan een gevarieerd straatbeeld
- Bijgebouwen (garages) ten opzichte van de straat zo ver mogelijk naar achteren plaatsen
- Bijgebouwen mee ontwerpen met de hoofdbebouwing
- Dakkappen zijn ondergeschikt aan het dakvlak

Materialisatie

- De basis is baksteenarchitectuur met kappen
- Aan de baksteenarchitectuur kunnen eigentijdse elementen worden toegevoegd met afwijkende materialen als zink, hout, aluminium, staal, glas etc.
- Voor de baksteen wordt uitgegaan van natuurlijke grijs-bruine tinten, per blokje kan met subtiële variaties in baksteenteint gewerkt worden
- Toepassing van een keramische dakpan (kleur antraciet, niet glanzend)



Referentiebeelden dorps architectuur grondgebonden woongebied W2 - Parkroute
Modernere straatbeeld

6. Beeldkwaliteit openbare ruimte

In dit hoofdstuk wordt per deelgebied beschreven hoe de inrichting van de openbare ruimte wordt vormgegeven. Voor nadere eisen en technische randvoorwaarden wordt verwezen naar het Handboek Beheer Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Gilze en Rijen.

6.1 Verblifsplein

Het plein op de hoek van de Lange Wagenstraat en Nieuwstraat is een nieuw dorpspleintje. Het pleintje voegt zich in de schaal van Gilze, de omvang van het plein is overeenkomstig de bestaande pleintjes. De route naar het woonpark (de sportvelden) takt aan op het pleintje.

- Het pleintje krijgt één hoogwaardig tapijt in gebakken klinkers, aangevuld met natuurstenen elementen
- De rijbaan van de Nieuwstraat maakt onderdeel uit van het pleintje (de auto is te gast)
- De Lange Wagenstraat maakt geen onderdeel uit van het pleintje
- Het pleintje heeft een open karakter, aan de noordzijde is ruimte voor een kleine boomgroep als afscherming naar de Lange Wagenstraat
- Het open karakter laat zo veel mogelijk ruimte voor evenementen en mogelijk ook voor de weekmarkt
- Er worden in principe geen kolken toegepast maar lijngoten om een een mooi vlak plein te kunnen realiseren
- Voor de dagwinkels wordt in de verharding een zone gemarkeerd waarbinnen uitstallingen mogen worden geplaatst; tevens wordt in de verharding subtiel zichtbaar gemaakt waar terrassen bij horeca een plek kunnen krijgen
- Op het plein is ruimte voor een bijzonder element (bijvoorbeeld een kunstobject of fontein)
- Voor de verlichting worden geen standaard armaturen toegepast maar armaturen, passend bij een hoogwaardig ingericht centrumgebied



Verblifsplein begrensd door dagwinkels



Sfeerbeeld verblifsplein

6.2 Parkeerplein

Aan de oostzijde van het centrumcluster 1 bevindt zich het parkeerplein. De parkeerplaatsen zijn niet alleen bedoeld voor bezoekers van de supermarkt of de dagwinkels maar ook voor bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen.

De twee nieuwe pleinen hebben elk hun eigen karakter. Het verblijfspleintje aan de Nieuwstraat is grotendeels verhard en open van karakter. Enkele solitaire bomen of een boomgroep geven het pleintje sfeer.

Het meer functionele parkeerplein heeft een bladerdak, met bomen verspreid over het plein tussen de parkeervakken. De bomen staan in een raster.

- Voor dorpse begrippen kent het parkeerplein een grote omvang. Het is belangrijk het grote cluster parkeerplaatsen een groene, meer dorpse sfeer mee te geven
- Een aanzienlijk aantal bomen wordt toegevoegd aan het parkeerplein
- Lage hagen aan de achterzijde van de parkeervakken dragen bij aan het gewenste groene beeld
- Voor de rijbanen wordt uitgegaan van gebakken klinkers om aan te sluiten bij het dorpse beeld. De parkeerplaatsen kunnen in gebakken klinkers of in betonstraatstenen worden uitgevoerd
- De looproute naar de entree van de supermarkt en de dagwinkels dient obstakelvrij en herkenbaar uitgevoerd te worden
- Opstelruimte voor winkelwagens bevindt zich inpandig in de supermarkt en niet op het plein



Parkeerplein in het groen



Voorbeelden van parkeren onder een bladerdak

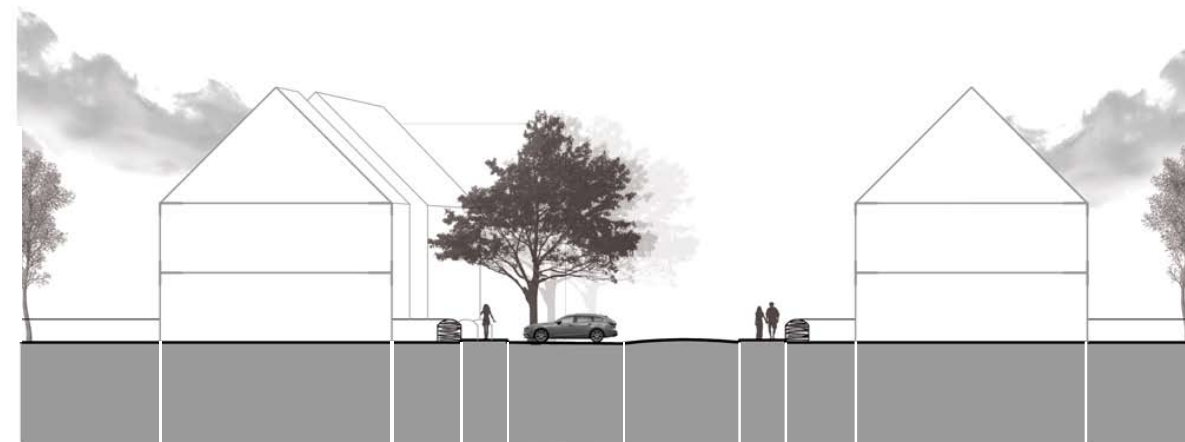
6.3 Verbinding pleintje - park

De nieuwe route tussen plein en park wordt ontwikkeld als een nieuw dorpslint. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De groene verbinding tussen het pleintje en het (woon)park is informeel van karakter
- Geen formele laanstructuur maar her en der verspreid staande bomen bepalen het beeld
- Als parkeerplaatsen worden ingevoegd in het profiel dienen deze zorgvuldig te worden ingepast en 'ingepakt' in een groene haag of nu en dan onderbroken door een plantvak met boom
- De verbinding wordt uitgevoerd in gebakken klinkers (als een nieuw dorpslint)
- De zone (stoep) voor de supermarkt is breed (minimaal 4 meter) met voldoende ruimte voor fietsparkeren
- In de voorzone voor de supermarkt worden geen winkelwagens gestald, deze bevinden zich inpandig in de supermarkt
- Inrichtingselementen als fietsklemmen en ondergrondse containers worden zorgvuldig ingepast in het inrichtingsplan
- Er wordt geen verkeerskundige aansluiting gemaakt voor autoverkeer op de Burgemeester van Mierlostraat; de aansluiting is alleen voor voetgangers en fietsers toegankelijk.



Route van verblijfsplein richting park



Principe profiel route van verblijfsplein richting park

6.4 Lange Wagenstraat

De Lange Wagenstraat is het dorpslint dat met de ontwikkeling van het centrumplan en realisatie van de nieuwe gebouwen een kwaliteitsimpuls krijgt. Dit vraagt ook om een herinrichting van de openbare ruimte waarbij het dorpse karakter tot uitdrukking dient te komen.

- Een eenvoudige, overzichtelijke indeling van het profiel met een heldere zonering van rijbaan, trottoirs en parkeervakken
- De Lange Wagenstraat wordt, waar mogelijk, aangevuld met bomen; daarbij is niet een formele laanstructuur maar een meer losse structuur met verspreide staande bomen op wisselende afstanden het uitgangspunt
- De verbinding wordt uitgevoerd met gebakken klinkers, passend bij een dorpslint
- Losse inrichtingselementen als de abri bij de bushalte, fietsklemmen, prullenbakken en/of ondergrondse containers worden zorgvuldig ingepast in het inrichtingsplan



De Lange Wagenstraat - het dorpslint



De bestaande inrichting van de Lange Wagenstraat

7. Kwaliteitsbewaking

7.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft sturing aan de ruimtelijke opzet van het Centrumplan Gilze, Centrumdeel. Het bestemmingsplan werkt met een rechtstreekse bouwtitel, en kent flexibiliteit om in te kunnen spelen op de marktvraag. De flexibiliteit zit met name in de omvang van supermarkt en dagwinkels.

Minimale en maximale te bebouwen oppervlaktes, bouwhoogtes, woningaantallen en voorgevelrooilijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan is het van belang vast te kunnen houden aan kwaliteitsaspecten ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte. Daartoe is, naast het bestemmingsplan, ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de belangrijkste richtlijnen voor de ontwikkeling van de bebouwing en van de openbare ruimte worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan gaat als bijlage dienen bij het bestemmingsplan en als toetsingskader voor de kwaliteitscommissie en stadsbouwmeester.

7.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de kwaliteit en samenhang binnen het Centrumplan Gilze (Centrumdeel) te waarborgen. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig plan dienen in bouwplannen een verdere uitwerking te krijgen.

Samenhang is een belangrijk thema binnen het plan. Een bouwplan kan niet afzonderlijk worden beoordeeld maar dient in samenhang met andere bouwplannen te worden gezien. Het beeldkwaliteitplan geeft hier handvatten voor. Binnen de samenhang is diversiteit en variatie van groot belang.

Het beeldkwaliteitplan geeft in hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het Centrumplan Gilze, deelgebied west / centrumdeel. De formulering in het beeldkwaliteitplan is zodanig sturend dat op basis hiervan marktpartijen of ontwikkelaars samen met architecten ideeën kunnen ontwikkelen.

Het beeldkwaliteitplan geeft een duidelijk beeld van ambities en stelt duidelijke grenzen. Het is van belang deze koers vast te leggen. Daarmee wordt echter nog geen garantie voor het bereiken van een hoge ruimtelijke kwaliteit gegeven. Deze is vervolgens nog zeer afhankelijk van de ambitie en het enthousiasme van ontwikkelaars en van de kwaliteiten van ingeschakelde architecten.

Ontwerpen is niet een slaafs volgen van allerlei regels. Daarom moet het beeldkwaliteitplan meer als richtlijn en als inspiratiebron worden gelezen dan als starre regel. De beoogde kwaliteit zal met zorg en volhardendheid en tegelijkertijd inspirerend bewaakt moeten worden door de kwaliteitscommissie. Daarbij moet vooral ook ruimte worden gegeven aan creativiteit.

In gevallen waarbij hoogwaardige architectuur daartoe aanleiding geeft kan er worden afgeweken van een richtlijn uit dit beeldkwaliteitsplan.

7.3 Kwaliteitscommissie

7.3.1 Doel

De ontwikkeling van het centrumplan is, zeker voor een kern als Gilze, een grootschalige ontwikkeling. Hoewel het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan sturen op kwaliteitsaspecten is een nader toezicht op daadwerkelijke uitwerking van de beoogde kwaliteit in bouwplannen en inrichtingsplannen noodzakelijk. Daarbij is toezicht op de kwaliteit per deelproject van belang en zeker ook op afstemming van deelprojecten onderling.

De gemeente Gilze-Rijen heeft specifiek voor het centrumplan Gilze een onafhankelijke kwaliteitscommissie aangesteld, die de ruimtelijke kwaliteit van plannen en de samenhang tussen plannen onderling bewaakt.

De kwaliteitscommissie is een continue factor tijdens het proces van uitwerking en inspireert en adviseert over de stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen de verschillende deelgebieden en de kwaliteit van bouwplannen en inrichtingsplannen binnen het centrumplan Gilze.

De kwaliteitscommissie geeft een pré-advies over de ingediende bouwplannen en inrichtingsplannen. De stadsbouwmeester zal vervolgens het advies als welstandsadvies uitbrengen aan het College. De stadsbouwmeester maakt onderdeel uit van de kwaliteitscommissie.

Voor het centrumplan Gilze heeft de welstandscommissie geen rol in de beoordeling van bouwplannen.

7.3.2 Samenstelling kwaliteitscommissie

De onafhankelijke commissie is compact en bestaat uit drie leden:

- De door de gemeente aangestelde supervisor
- Vertegenwoordiger van stedenbouwkundig bureau Welmers Burg stedenbouw, opsteller van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor het centrumplan Gilze
- Secretaris: Ambtenaar Ruimtelijke Ordening of Bouw- en Woningtoezicht. De secretaris heeft geen inhoudelijke inbreng in de beoordeling van plannen.

7.3.3 Stappen in het beoordelingsproces

Per deelplan worden de volgende stappen doorlopen, alvorens een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend:

1. Intake

Intakegesprek tussen de ontwikkelaar / initiatiefnemer en architect van het deelplan en de kwaliteitscommissie.

Bedoeling van dit intake gesprek is om de initiatiefnemer en architect bekend te maken met randvoorwaarden, uitgangspunten, wensen en eisen, die in de context van het Centrumplan Gilze belangrijk zijn. Het gaat erom, dat de filosofie van het plan goed overgebracht wordt. Uitgangspunten per deelgebied komen in het gesprek aan de orde.

2. Tussentijdse toets

De architect stelt een schetsontwerp op en legt dit ter bespreking/goedkeuring voor aan de kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie zal na de bespreking binnen twee weken haar advies voorleggen aan de architect / initiatiefnemer.

De portefeuillehouder wordt op de hoogte gebracht van het bouwplan en het advies van de kwaliteitscommissie.

Indien er grote verschillen van inzicht zijn tussen architect/initiatiefnemer en kwaliteitscommissie kan het plan in het College aan de orde komen. Het College kan met zwaarwegende argumenten afwijken van het advies van de kwaliteitscommissie.

3. Beoordeling definitief plan.

Mede met in acht neming van opmerkingen uit de tussentijdse toets wordt het schetsontwerp uitgewerkt tot definitief plan. Het definitieve plan zal door de ontwikkelaar en architect aan de kwaliteitscommissie worden voorgelegd.

Naast de ruimtelijke hoofdopzet, de beeldkwaliteit, de geveluitwerkingen en de erfafscheidingen zal ook de materialisatie van het project ter bespreking/goedkeuring voorgelegd (o.a. steenkeuze, dakbedekking, kleurstaten).

De kwaliteitscommissie zal na de bespreking binnen twee weken haar advies afgeven aan architect/initiatiefnemer en het plan goedkeuren, goedkeuren onder bepaalde voorwaarden of onderbouwd afkeuren. In het laatste geval vraagt de kwaliteitscommissie om een herziening van het plan en dit opnieuw voor te leggen aan de commissie.

4. Indienen aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen

Na het doorlopen van de drie stappen kan er door de ontwikkelaar/architect, indien er sprake is van een positief advies van de kwaliteitscommissie, een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

De ambtenaar van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht ziet er op toe dat het plan overeenkomt met het door de kwaliteitscommissie goedgekeurde plan en dat eventuele voorwaarden, gesteld door de kwaliteitscommissie, in acht zijn genomen. Mocht het ingediende plan voor de omgevingsvergunning afwijken van het door de kwaliteitscommissie goedgekeurde plan, dan zal het plan opnieuw aan de kwaliteitscommissie worden voorgelegd.

Indien er na het doorlopen van de stappen en bijsturing van plannen toch nog sprake zou zijn van een negatief oordeel van de kwaliteitscommissie over het plan, dan zal het College een definitieve uitspraak moeten doen over het wel of niet acceptabel achten van een bouwplan.

De situatie dat de kwaliteitscommissie een blijvend negatief oordeel heeft over een bouwplan kan voorkomen, doch de kans daarop wordt aanzienlijk beperkt door goede communicatie over uitgangspunten bij de intake en door bijsturing van plannen zo veel mogelijk vooraan in het proces van uitwerking te laten plaats vinden.

7.3.4 Taken en verantwoordelijkheden van de kwaliteitscommissie

- De kwaliteitscommissie is het adviesorgaan voor ruimtelijke kwaliteit. Het oordeel van de commissie is een zwaarwegend advies, en wordt mede op basis van uitgangspunten uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan onderbouwd.
- De kwaliteitscommissie toetst aan uitgangspunten uit het welstandsbeleid en het voor deze locatie specifiek opgestelde beeldkwaliteitplan. Enerzijds worden uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan streng gevolgd, anderzijds wordt creatief ingespeeld op voorstellen die een verdere verbetering van de plankwaliteit zouden kunnen inhouden.
- De kwaliteitscommissie dient naar redelijkheid en in de geest van het plan creatief en flexibel mee te denken.
- De kwaliteitscommissie dient sturing te geven aan afstemming tussen bouwprojecten onderling.
- Toetsing door de kwaliteitscommissie vindt niet plaats door een simpelweg toetsen aan regels of beelden doch door (interactief) het wezen van de voorgestane ontwikkeling te koppelen aan de ontwikkelde beelden. Het gaat erom de sfeer te bewaken van het plan.
- De kwaliteitscommissie richt zich op de hoofdlijnen van het plan en de architectonische uitwerking daarvan; ook kan de commissie aanwijzingen geven voor de detaillering en materialisering.
- De kwaliteitscommissie legt via haar voorzitter regelmatig verantwoording af aan de gemeentelijke bestuurlijk portefeuillehouder.
- De stadsbouwmeester neemt deel aan de bijeenkomsten van de kwaliteitscommissie.
- De secretaris van de kwaliteitscommissie draagt zorg voor een afstemming met gemeentelijk beleids- en coördinatieoverleg. Zo dienen ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte in een vroegtijdig stadium aan de kwaliteitscommissie te worden voorgelegd.

7.4 Borging van kwaliteit op langere termijn

Het is van groot belang om niet alleen voor dit moment een mooi plan te ontwerpen, maar om vooral voor de lange termijn een duurzame kwaliteit te ontwikkelen. Daarbij speelt een aantal aspecten een rol:

7.4.1 Ontwerpkwaliteit

Er zal per deelgebied een plan ontwikkeld moeten worden met een hoge ontwerpkwaliteit waarvan verwacht mag worden dat deze ook op lange termijn zijn waarde zal behouden. Dit impliceert een vanzelfsprekend plan, geen ingewikkeldheden, veel overzicht en ruimte.

7.4.2 Welstandsbeleid

Voor de toekomst kan gaan gelden dat Centrumplan Gilze als totale planontwikkeling een “bijzonder welstandsgebied” wordt. Toekomstige aanpassingen aan gebouwen, indien niet vergunningvrij, dienen in dat geval voorgelegd te worden aan de stadsbouwmeester.

7.4.3 Beheer

Toekomstig beheer van de openbare ruimte is van belang om de kwaliteit van het plangebied ook op langere termijn te kunnen waarborgen. Een regulier, langdurig beheer zal gegarandeerd moeten worden met behulp van meerjarige beheerplannen. Het gewenste en noodzakelijke beheerregime dient afgestemd te worden op de inrichtingsplannen van de openbare ruimte.

7.4.4 Excessenregeling

In de welstandsnota van de gemeente Gilze en Rijen is een excessenregeling opgenomen. Deze regeling is ook voor het centrumplan Gilze van kracht.

Het doel van de excessenregeling is buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken, die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, te voorkomen.

Dit kan ook gaan om vergunningsvrije bouwwerken en/of bouwwerken die later toegevoegd worden.

