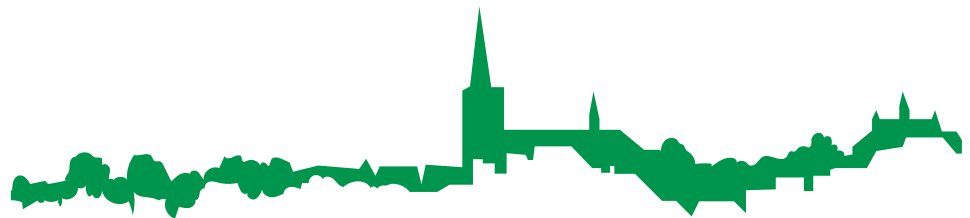


BIJLAGE 8: ONTWIKKELINGSRICHTING BOLBERG



ONTWIKKELINGSRICHTING GILZE-ZUID

Gemeente Gilze en Rijen

30-08-2023
ORDITO.NL



Inhoudsopgave



1. Aanleiding.....	3
2. Ondergrond.....	5
3. Landschapstructuur.....	9
4. Historische en ruimtelijke stuctuur.....	10
5. Ruimtelijke visie en recente ontwikkelingen.....	14
6. Ontwikkelingsrichting.....	17
7. Uitwerking deellocaties.....	35

1. Aanleiding

Ten zuiden van het dorp Gilze ligt het buurtschap De Bolberg. Hier bevinden zich vier intensieve veehouderijen. De ondernemers op en rond de Bolberg in Gilze onderzochten al circa 20 jaar de mogelijkheid om hun bedrijven ter plaatse te staken in combinatie met woningbouwontwikkeling. De vier veehouders, Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, VABIMPULS en de gemeente hebben in maart 2022 overeenstemming bereikt over de ontwikkeling. In samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zullen deze vier agrarische bedrijven gesaneerd worden. De ontwikkeling draagt, naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bij aan een gezonder woon- en leefklimaat in de toekomst. Na sanering van de vier intensieve veehouderijen zijn er geen intensieve veehouderijen meer in het zuidelijk buitengebied van Gilze, enkel nog grondgebonden agrarische- en akkerbouw bedrijven.

Op de plaats van de intensieve veehouderijen zullen door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd, op basis van de bouwstenen “herontwikkeling erven” en “verdichten buurtschappen” uit de Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen. De woningen worden gerealiseerd in het buitengebied van Gilze, dit betekent dat de inpassing in het landschap voorop staat.

In deze Ontwikkelingsrichting Bolberg zijn de ruimtelijke en landschappelijke kaders aangegeven voor de sanering en herontwikkeling van de erven. Per locatie is een verkaveling en aanzet voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

Met de realisatie van deze plannen worden, verdeeld over de vier “Bolberg-locaties”, 17 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd en 1 woning in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende locaties:

locatie 1: Alphensebaan 54-56

locatie 1A: Alphensebaan tegenover no. 36

locatie 2: Alphensebaan 67

locatie 3: Alphensebaan 72-74

locatie 4: Versterstraat 26



2. Ondergrond



Geomorfologie

Het gebied ten zuiden van Gilze wordt in geomorfologische zin gekenmerkt door een zuidoost/noordwest gerichte structuur. De oorzaken hiervoor zijn de beekdalen en de hoger gelegen dekzandrug waarop de kern Gilze ligt. Deze rug vormt een wig tussen de beekdalen van de Groote Leij en de Gilzewouwerbeek. De rug ontstond door een breuklaag in de ondergrond waarlangs bodemlagen verschoven zijn. De aanwezige dekzandruggen zijn door de wind afgezet en vormen een lichte

glooiing. De dekzandvlakten zijn vlakke delen in het dekzandlandschap die door de wind zijn afgezet. De beekdalen bestaan uit komvormige langgerekte laagten met beekafzettingen.



De bodem

De dekzandruggen zijn matig droog tot droog en bestaan grotendeels uit humusarme zandgronden. De zandgronden hebben in het plangebied een humeuze bovengrond of oud cultuurdek (enkeerdgronden en looppodzolgronden). De dekzandvlakten zijn relatief vochtig en bestaan hoofdzakelijk uit humusarme zandgronden (veldpodzolgronden). Ten westen van Gilze is het zanddek relatief dun en wordt er plaatselijk leem of zware klei in de ondergrond aangetroffen. De beekdalen bestaan

uit humusrijke zandgronden (beekeerdgronden, gooreerdgronden). Het verlaagde terrein behoorde vroeger tot een steenfabriek, waar zich een leemaufgraving bevond.

De dekzandrug en het beekdal van de Aalstraatse Leij zijn goed te herkennen op de hoogtemeterkaart. De bosgebieden ten zuiden van het plangebied liggen op ongeveer + 19 meter NAP. Vanuit dit hoogste punt loopt de dekzandrug af in noordwestelijke richting, tot een hoogte van + 4 meter ten noorden van Rijen.



Waterlopen

De dekzandrug waarop de kern Gilze ligt vormt de scheiding tussen twee watersystemen. Het gebied ten westen behoort tot het stroomgebied van de Gilzewouwerbeek en ten oosten van de waterscheiding is het stroomgebied van de Grootte Leij, die uiteindelijk afwatert in de Donge. Ten zuiden van Gilze kennen de hooggelegen gebieden relatief weinig sloten en lage grondwaterstanden. Oorspronkelijke beken zijn rechtgetrokken en opgenomen in een rationale

— A-waterlopen
— B-waterlopen

verkaveling, hierdoor zijn beekdalen nauwelijks nog herkenbaar, dit komt mede door de toevoeging van sloten. De sterke ontwatering van het gebied is daardoor vatbaar voor verdroging en veroorzaakt een afname in natte natuur.

3. Landschapsstructuur

De beschreven ondergrond in hoofdstuk 2 is sterk bepalend geweest voor de ontginning en historische ontwikkeling en de uiteindelijke landschapsstructuur zoals deze nu aanwezig is.

Het landschap rondom Gilze wordt gekenmerkt door enkele grote landschappelijke structuurelementen. Zoals de Rijenbreuk, een belangrijke scheidslijn in het landschap; het watersysteem wat bestaat uit een verschillende waterlopen zoals de Grootte Leij/Hultensche Leij, de Goorloop en de Gilzewouwerbeek; De bossen in het zuiden; de heides; de oudere agrarische bouwlanden en de jongere agrarische ontginningen. De wijze van ontginning in verschillende perioden leidden tot verschillende landschapstypen. Rond de dorpen ontstonden de veelal gemeenschappelijk ontgonnen akkers. Verder van de dorpen kwamen de verspreid gelegen en individueel ontgonnen kampen tot stand en in latere perioden op armere of nattere gronden de jonge heide- en veldontginningen. De armste en vaak ook meest reliëfrijke gronden bleven agrarisch gezien lang onbenut. Soms was sprake van extensief, agrarisch gebruik in de vorm van graasgronden, waardoor uitgestrekte heidegronden ontstonden.

Van oudsher kent het gebied een agrarisch gebruik. Vanaf de zevende en achtste eeuw ontstaan nederzettingen op de overgangen van hoog naar laag. Akkerbouw vond plaats op de hogere gronden, terwijl de lager gelegen gronden (beemden) werden gebruikt als hooiland en later ook voor beweiding van het vee. Daarnaast was men verzekerd van een watervoorziening door de beekjes. Op deze manier ontstonden boerendorpjes parallel aan de beek met gemengde bedrijven. Met akkers rond de bedrijven, weiden rond de beken en zeer uitgestrekte heidevelden. Op de kaart hieronder is goed te zien dat het buurtschap de Bolberg omgeven wordt door hoger gelegen akkers (wit) en ten oosten hiervan de beemden in het beekdal (groen).



In de loop van de tijd werden de akkers dichtbij de boerderij opgehoogd met potstalmest (een mengsel van mest en heideplaggen) hierdoor zijn de hoger gelegen soms bolle akkers ontstaan. Deze bolle akkers komen met name voor op de hoger gelegen gebieden. Ten zuiden van Gilze is deze akkerbouwcultuur nog altijd goed afleesbaar.

De uitvinding en het gebruik van kunstmest vanaf 1850 heeft een enorme invloed gehad op het grondgebruik. De heide werd steeds verder ontgonnen. De betere gronden worden daardoor in gebruik genomen door de landbouw, terwijl de drogere gronden worden bebost met voornamelijk naaldbout. Verdergaande mechanisatie zorgt vervolgens voor het verdwijnen van kleinschalige, onregelmatige verkavelingen, houtwallen en bosjes.

Het gebied rondom Gilze wordt gerekend tot het landschapstype 'oude bouwlanden'. Ten zuiden van Gilze zijn de nog typerende kenmerken van het hoevenlandschap nog herkenbaar. Dit betreft de clusters van boerderijen en bebouwing met daartussen open en soms bol gelegen weide- en akkercomplexen, een waaivormig wegenpatroon en verspreid staande bomen of boomgroepen. Het landschap heeft hierdoor een meer besloten karakter. Dit landschapstype leent zich goed als leefgebied voor struweelvogels. Deze soorten zijn afhankelijk van de halfopen landschapsstructuur met kleinschalige percelen, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, bomen en onverharde wegen en paden. Dit landschap kent tevens een hoge vegetatieve soortenrijkdom. De huidige fijnkorrelige en fraaie kernrand van Gilze Zuid is een goed voorbeeld van een evenwichtig beeld, door het gemengde voorkomen van bebouwing en groen en de toegankelijkheid van het landelijk gebied.



4. Historische, ruimtelijke structuur

Gilze

Gilze is één van de oudste plaatsen in het land van Breda (later ook wel de Baronie genoemd). Gilze is ontstaan als kransakkerdorp op een kruispunt van oude wegen op de zandgronden. Deze uitwaaiende, radiale wegstructuur is kenmerkend voor de structuur van het dorp. Deze wegen verbonden het centrale esdorp met de weidegronden, omliggende buurtschappen en dorpen. In de loop der tijd is een dicht netwerk van uitwaaiende wegen in een sterpatroon ontstaan. Tussen het dorp en de gehuchten lagen de akkers, die in de richting van de beekdalen overgaan in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20^e bebost zijn. Rond de oude kern van Gilze ontwikkelde zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven.

Ten zuiden van Gilze is de wegenwaaier structuur tot op heden in stand gebleven. Doordat de ontginning van de ten zuiden gelegen 'woeste gronden' zich in verschillende fases voltrok en de grens tussen akkerland en woeste gronden verschoof, heeft dit geleid tot het ontstaan van meerdere waaiers. Deze zijn te herkennen aan vorkvormige splitsingen, hiertussen zijn dwarsverbindingen aangelegd in oost-west richting, om zo de landwegen met elkaar te verbinden.

Vanaf het midden van de 17e eeuw werden de belangrijkste wegen verhard en werden daarnaast nieuwe rechte wegen aangelegd als verbinding tussen twee plaatsen. De Alphenseweg, gelegen ten oosten van het plangebied, neemt later de positie van de Alphensebaan als verbindingsweg met Alphen over. Deze verbeterde doorgaande wegen vormden tevens de ontginningsassen waarlangs de verder weg gelegen 'woeste gronden' werden ontgonnen. Eind jaren '80 wordt een verbinding aangelegd tussen de Alphenseweg ten zuiden van Wellenseind en de A58. Daarmee ontstond een doorgaande verbinding tussen Gilze en de Belgische grens.

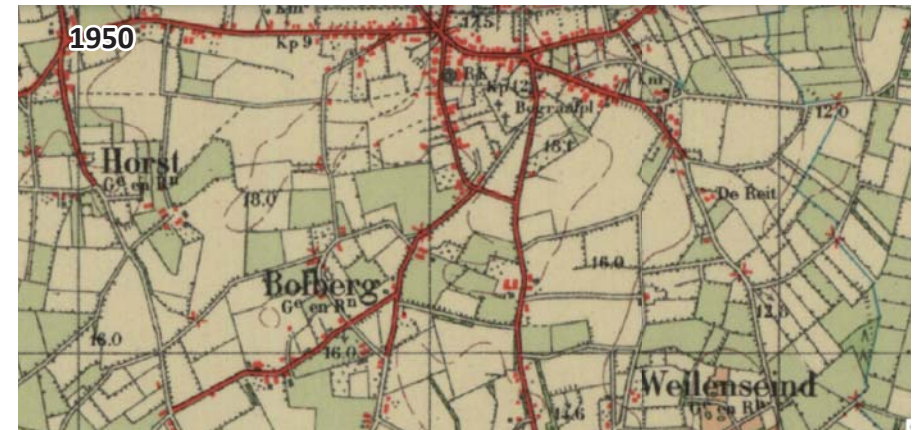
Bolberg

De Bolberg is gelegen in de dekzandvlakte ten zuiden van Gilze. De Bolberg is op oude kaarten al aangegeven als een cluster van boerderijen op enige afstand van het dorp. Het oude buurtschap wordt de Bolberg genoemd wegens de hoogteligging van de teeltgronden; Een centraal hoger gelegen gedeelte met daaromheen de padenstructuur met daaraan de boerderijen op erven. De kenmerken van het oude hoevenlandschap zijn nog herkenbaar in de clusters van boerderijen en bijgebouwen met daartussen de bol gelegen akker. Het waaivormige wegepatroon wordt geaccentueerd door stevige bomenrijen en verspreid staande bomen of boomgroepen.





Het principe van een kransakkerdorp is duidelijk zichtbaar; Akkers rondom het centrale esdorp met een krans van gehuchten hierom heen. Ten oosten van Gilze is het beekdal van de Aalstraatse Lei, wat later in de Groote Leij stroomt. Het verschil met de akkers op de hoge zandgronden en weides in het beekdal is duidelijk zichtbaar.



De linten zijn wat meer verdicht met woningen. Het kleinschalige landschap is nog steeds duidelijk zichtbaar en de laatste heidevelden in het oosten zijn ontgonnen. De naam van de Bolberg is te danken aan het eeuwenlang opbrengen van mest en plaggen op de akker, waardoor deze een lichte bolling vertoonde.



In de tweede helft van de vorige eeuw is het dorp op planmatige wijze uitgebreid. Door de ruilverkavelingen zijn paden verdwenen en akkers rechtgetrokken. Op de kaart verschijnen hier en daar grote schuren voor intensieve veehouderijen. Door de aanleg van de N260 in het beekdal hoeft het verkeer niet meer door het dorp.



Het dorp is verder uitgebreid en boerderijen zijn groter geworden. Het kleinschalige landschap is nog steeds aanwezig en opvallend is dat de bebouwde kom heel natuurlijk en geleidelijk overgaat in het kleinschalige landschap eromheen. Dit komt onder meer door de krans van buurtschappen om Gilze heen. De dorpsranden zijn dus onmiskenbaar 'zacht'.



Cultuurhistorische Waardekaart

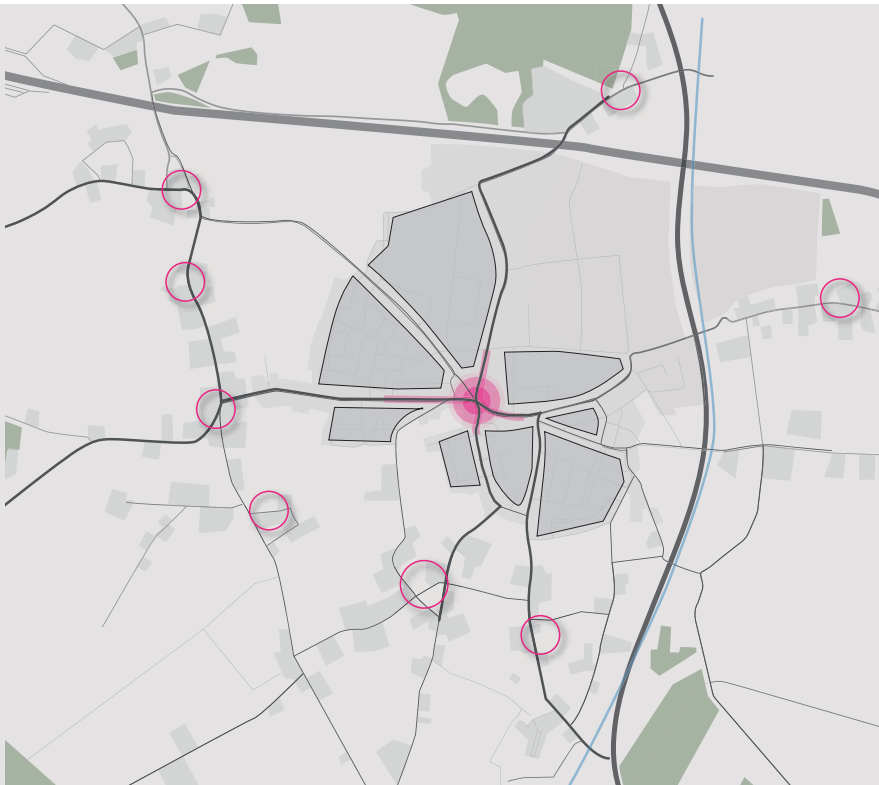
De oude dorpskern heeft een hoge historische waarde. Vanuit de markt lopen de lintbebouwde straten met enkele herenhuizen en eenlaagse gemengde bebouwing uiteen richting de omliggende buurtschappen. Deze linten vormen historische lijnen in het landschap en hebben een redelijk hoge waarde. Aan deze linten bevinden zich de bebouwing met cultuurhistorische waarde. Zoals enkele herenhuizen in de dorpskern, een Mariakapel aan de rand van het dorp of monumentale boerderijen

in het buitengebied. Van oudsher liggen de belangrijkste voorzieningen aan deze linten. Op de plek van de leemafraving, is de oude steenfabriek gerenoveerd en zijn hier woningen gerealiseerd. Op dit terrein is historisch groen te vinden met lanen en houtwallen en bomen zoals de eik, wilg, berk, meidoorn en sleedoorn daterend uit 1893-1920.

Groene inprikkers en uitwaaierende wegenstructuur

De sterke relatie tussen Gilze en het landschap zien we nog steeds terug. Het landschap dringt aan de zuidkant van Gilze door tot aan het hart van het dorp. In de eerste plaats lopen de uitwaaierende wegen als groene linten naar buiten en verankeren het dorp in haar omgeving. Ten tweede zien we dat de oude akkers, die tussen de uitwaaierende wegen in lagen, in veel gevallen hun open groene karakter hebben weten te behouden.

Nieuwe ontwikkelingen in het lint dienen zorgvuldig en passend binnen het karakter te worden ingepast. De bestaande kwaliteiten en de historische structuur wordt als onderlegger gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen. Op deze manier wordt de bestaande kwaliteit versterkt en nieuwe kwaliteiten toegevoegd.



5.1 Gemeentelijke visie

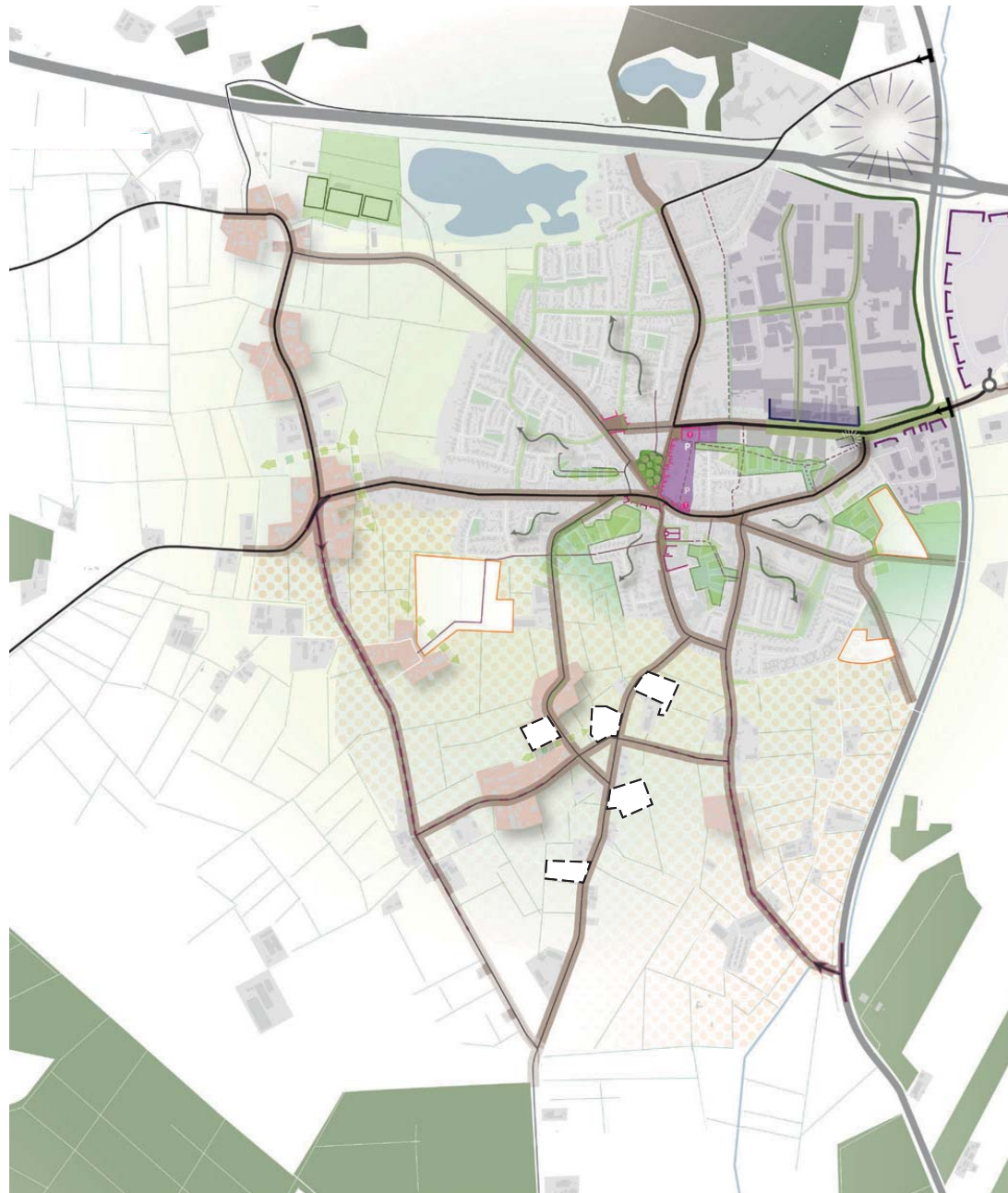
In de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gemeente Gilze en Rijen maakt het gebied rondom de Bolberg deel uit van Gilze-Zuid. In de structuurvisie heeft de gemeente specifiek beleid voor dit gebied aan de zuidzijde van de kern Gilze opgenomen.

Behoud karakteristiek van het landschap

Op het landschap ten zuiden en westen van Gilze zijn we zuinig. We willen de karakteristiek van het landschap overeind houden. Daarnaast vormt de zachte, geleidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied een belangrijke kwaliteit. Vanaf het centrum is het buitengebied hemelsbreed slechts 200 meter verwijderd.

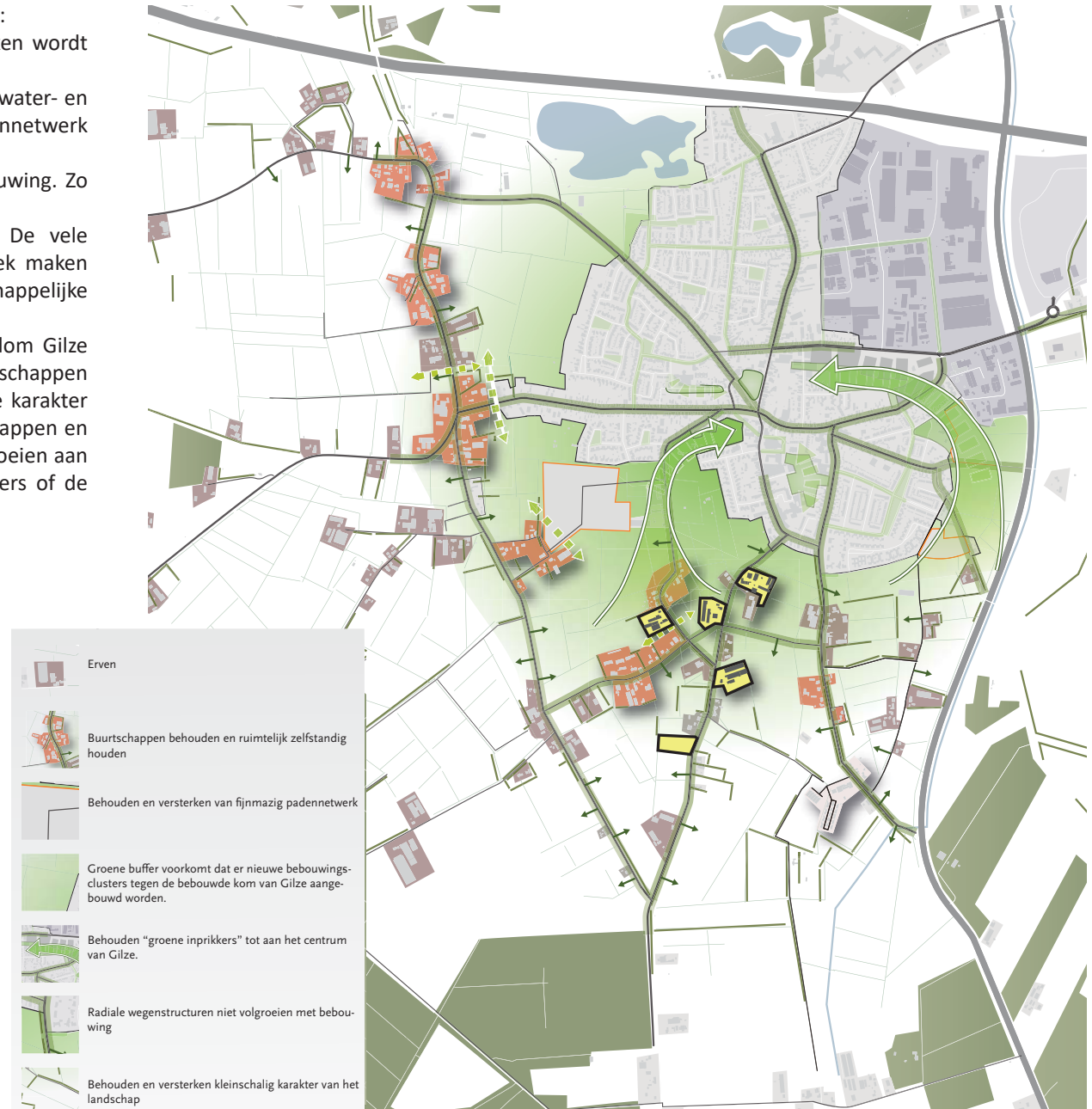
Deze twee kernwaarden staan bij de ontwikkeling van Gilze-Zuid voorop. Uitbreidingslocaties voor woningbouw zijn kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op de landschappelijke karakteristiek.

Ten zuiden van Gilze zien we een landschap met een kronkelige wegenstructuur, verspreid liggend groen en is een deel van de bebouwing langs doodlopende weggetjes ontstaan. Dit geeft een kleinschalig beeld aan het landschap. Hier moeten we zuinig op zijn en de karakteristiek van het landschap overeind houden.

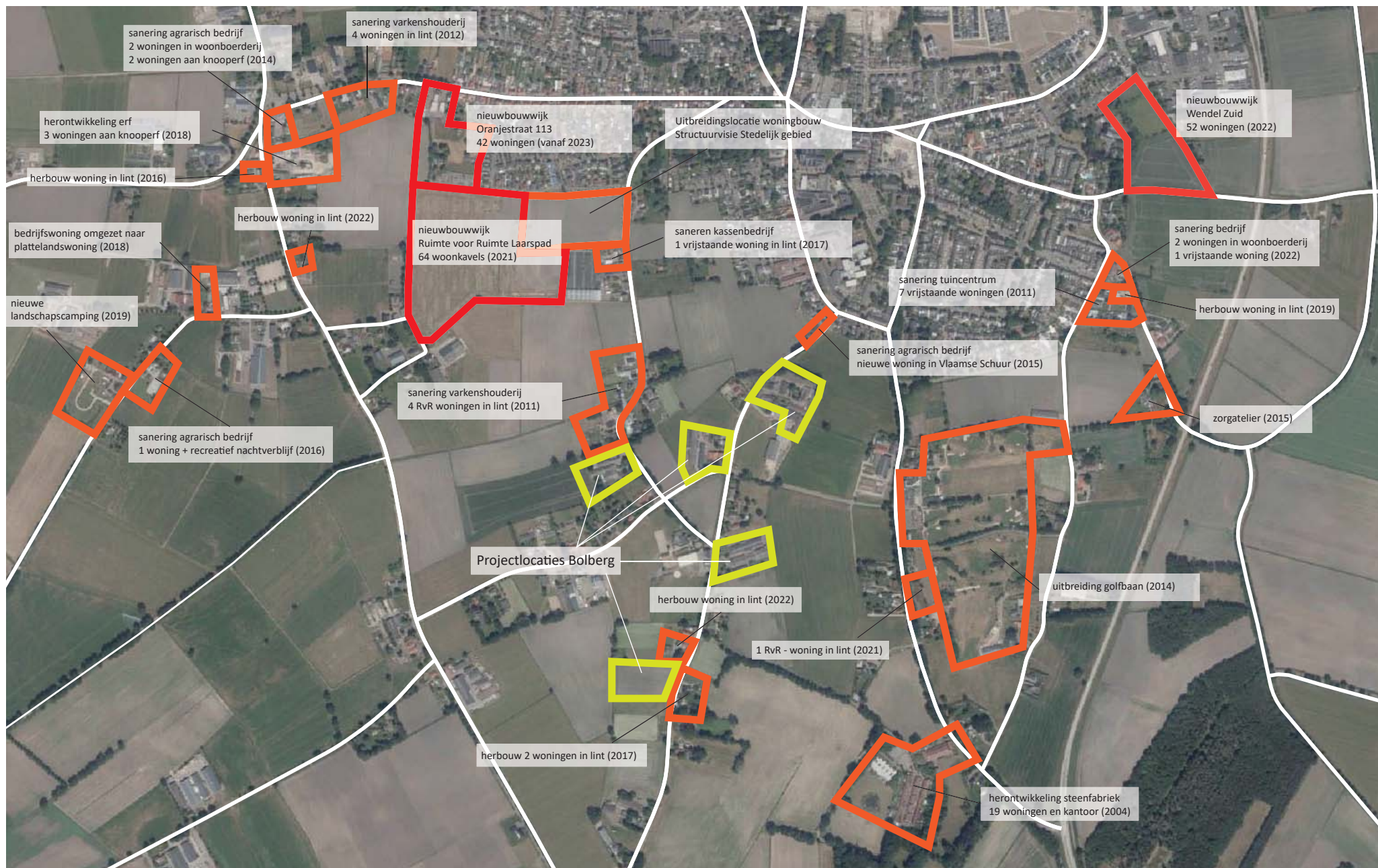


Om de karakteristiek van het landschap te behouden is het belangrijk dat:

- Het reliëf in het landschap zoals de bolle weide- en akkercomplexen wordt behouden.
- De bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen- water- en groenstructuur wordt behouden en/of hersteld. Het fijnmazige padennetwerk behouden blijft en waar mogelijk uitgebreid of hersteld.
- De radiale wegenstructuur vanuit de kern niet volgroeit met bebouwing. Zo voorkomen we dat het buitengebied dichtslibt met bebouwing.
- Het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft. De vele bomenrijen en andere landschapselementen zoals de Wouwerbeek maken Gilze-Zuid tot een kleinschalig landschap met zijn eigen landschappelijke kwaliteiten.
- Het snoer van buurtschappen, dat als het ware in een kring rondom Gilze ligt, intact blijft en de kenmerkende ruimtelijke structuur van buurtschappen erven behouden blijft. Belangrijk hierbij is dat we het kleinschalige karakter van de buurtschappen, erven en landschap behouden. De buurtschappen en erven moeten ruimtelijk zelfstandig blijven liggen en dus niet vastgroeien aan andere buurtschappen, erven, bebouwingslinten, bebouwingsclusters of de bebouwde kom.



5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen vanaf 2011 in Gilze-Zuid



6. Ontwikkelingsrichting Gilze-Zuid



6.1 Inleiding

Ten zuiden van het dorp Gilze ligt het buurtschap De Bolberg. Hier bevinden zich vier intensieve veehouderijen. In samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zullen deze vier intensieve veehouderijen gesaneerd worden. De ontwikkeling draagt naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij aan een gezonder woon- en leefklimaat in de toekomst. Na sanering van de vier intensieve veehouderijen zijn er geen intensieve veehouderijen meer in het zuidelijk buitengebied van Gilze, enkel nog grondgebonden agrarische- en akkerbouw bedrijven.

Op de plaats van de intensieve veehouderijen zullen door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd, op basis van de bouwstenen "Herontwikkeling Erven" en "verdichten buurtschappen" uit de Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen. De woningen worden gerealiseerd in het buitengebied van Gilze, dit betekent dat de inpassing in het landschap voorop staat.

In deze Ontwikkelingsrichting Bolberg zijn de ruimtelijke en landschappelijke kaders aangegeven voor de sanering en herontwikkeling van de erven. Per locatie is een verkaveling en aanzet voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende locaties:

Locatie 1 en 1A: Alphensebaan 54-56

- Omzetten bedrijfswoningen naar woonbestemming
- 4 nieuwe RvR-woningen in bestaande bebouwingslint:
 - 3 RvR woning op perceel Alphensebaan 54-56;
 - 1 RvR woning op perceel tegenover Alphensebaan 36

Locatie 2: Alphensebaan 67

- Omzetten 2 bedrijfswoningen in woonbestemming
- 5 nieuwe RvR-woningen rondom erf

Locatie 3: Alphensebaan 72-74

- Omzetten 2 bedrijfswoningen in woonbestemming
- 4 RvR-woningen rondom erf

Locatie 4: Versterstraat 26

- Omzetten bedrijfswoning in woonbestemming
- 4 nieuwe RvR woningen rondom erf
- 1 nieuwe woning in cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur
- Behoud bestaande schuur (310 m2) als bijgebouw woning



Woningbouwontwikkeling

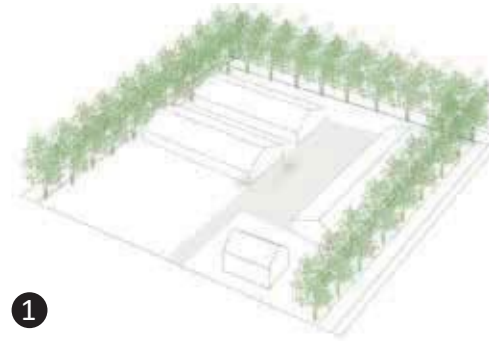
Gilze is ontstaan als een kransakkerdorp op een kruispunt van oude wegen op de zandgronden. Deze uitwaaiende wegenstructuur verbond het centrale esdorp met de weidegronden en de omliggende buurtschappen die als een krans om Gilze heen liggen. Het is belangrijk dat het kleinschalige karakter van de buurtschappen en erven behouden blijft. De buurtschappen moeten ruimtelijke gezien zelfstandig in het landschap liggen en niet vastgroeien aan andere buurtschappen of bebouwingslinten. Door in het buurtschap van de Bolberg op de plek van de bestaande intensieve veehouderijen woningen te ontwikkelen in boerenerfstijl sluiten we aan op het hoevenlandschap. Het buurtschap behoudt hiermee zijn zelfstandige karakter en groeit stedenbouwkundig gezien niet vast aan naburige buurtschappen.

Bij de herontwikkeling van het boerenerf worden de woningen geordend rondom een gemeenschappelijk erf. De bestaande bedrijfswoning wordt uiteraard behouden en zal in de ervenbenadering de functie van het oude woonhuis behouden. Voor de locaties 2, 3 en 4 aan de noordzijde van de Bolberg wordt uitgegaan van het bouwen in erfstructuur. Voor locatie 1, Alphensebaan 54-56, is het planologisch voorstelbaar om vier RvR woningen te bouwen in het lint. De volgende argumenten gelden hiervoor:

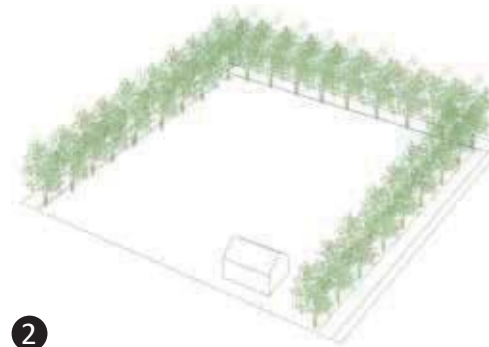
1. De locatie Alphensebaan 54-56 is het meest zuidelijk gelegen locatie. Op deze locatie is lintbebouwing voorstelbaar.

De vier locaties zijn gelegen in Gilze-Zuid. Gilze-Zuid is een bebouwingsconcentratie die bestaat uit diverse kleine buurtschappen. Met name het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie bestaat uit clusters van bebouwing afwisselend met open groene gebieden. Door in het noorden vast te houden aan de ervenbenadering wordt deze structuur in stand gehouden. De Alphensebaan 54 is de meest zuidelijke locatie. Het zuidelijke deel van de Alphensebaan kenmerkt zich meer door lintbebouwing waarna er in zuidelijke richting een einde komt aan de bebouwingsconcentratie. Daarom is juist voor deze locatie het toevoegen van lintbebouwing voorstelbaar in plaats van vast te houden aan de ervenbenadering. Door de lintbebouwing toe te voegen kan tot een afronding worden gekomen van het bestaande bebouwingscluster.

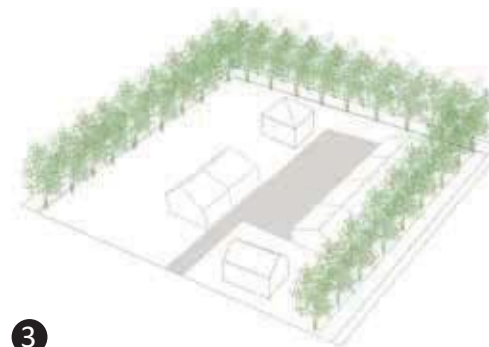
2. Het open landschap aan de achterzijde van de Alphensebaan 54 wordt versterkt. Tussen de Klaverstraat en de Leemkuilen is er een open zone met een zichtlijn vanuit beide straten. Door af te stappen van de ervenbandering wordt deze open zone versterkt, omdat de bebouwing aan het lint van de Alphensebaan wordt geconcentreerd en daarmee komt de bebouwing minder diep het landschap in.



1

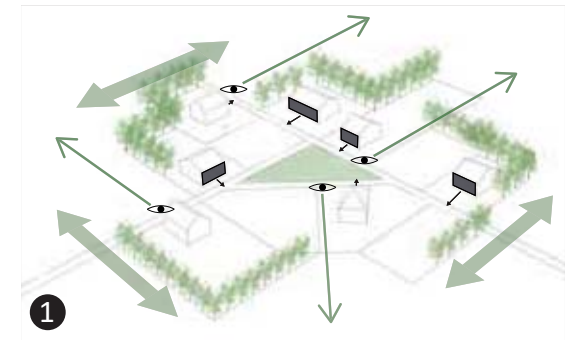


2

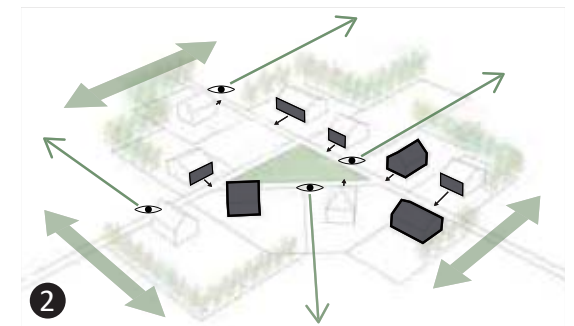


3

Bouwsteen herontwikkeling erven



1



2

Bouwstenen verdichting buurtschappen

Landschappelijke inpassing

Het landschap ten zuiden van Gilze kent nog veel karakteristiek. Door woningen in samenhang met het landschap in te passen, worden de kwaliteiten behouden en nieuwe kwaliteiten toegevoegd. De kronkelige wegenstructuur, de verspreid liggende stukjes groen en bebouwing aan doodlopende weggetjes, geven een kleinschalig beeld van het landschap. Hier moeten we zuinig op zijn.

Het hoevenlandschap ten zuiden van Gilze heeft een tamelijk besloten karakter. Maar door zichtlijnen richting de karakteristieke bolle weide- en akkercomplexen aan te brengen, worden er vensters richting het landschap aangebracht. Het kleinschalige landschap wordt versterkt door bomenrijen aan te brengen, om op deze manier bij te dragen aan het leefgebied van de struweelvogels.

Robuuste groene rand

De bestaande erfbouwings zoals de stallen en schuren worden in de huidige situatie omlijst door een groene rand. Bestaande groenstructuren worden zo veel mogelijk behouden en hersteld. Op de plekken waar deze groene omzoming ontbreekt wordt een robuuste groene zoom aangelegd. De houtwal zal bestaan uit inheemse struik- en boomvormende beplanting en een breedte van minimaal 5 meter. De soortenverdeling is als volgt: hazelaar (25%), meidoorn (25%), hondsroos (25%), gewone es (10%), boswilg (10%) en zomereik (5%).

Voor de aanplant van solitaire bomen is gekozen voor Amelanchier Lamarckii (krentenboompje), Acer Campestre (veldesdoorn), Quercus Robur (zomereik), Carpinus Betulus 'Pendula' (treur haagbeuk).

De houtwallen hebben een ecologische betekenis: leefgebied en verbingszone voor vlinders en andere insecten, reptielen en amfibieën, kleine zoogdieren, vleermuizen, vogels en (steen)uilen.

Beukenhaag voorzijde woningen

Aan de voorzijden van de nieuwe woningen worden beukenhagen aangeplant van 0,5- 1m breed en 1 meter hoog. Dit geldt voor zowel de nieuwe woningen aan een erf als de nieuwe woningen in het lint. Met de beukenhagen wordt een passende overgang privé/openbaar vorm gegeven.



Principe landschappelijke inpassing houtwal



beukenhagen aan de voorzijde vormen de overgang tussen privé en openbaar



Referentie houtwal in (besloten) hoevenlandschap

Beeldkwaliteit

Buurtschappen Gilze Zuid

De Bolberg maakt onderdeel uit van de buurschappen in Gilze Zuid. Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De bebouwing is organisch gegroeid en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande (voormalige) agrarische woonbebouwing op ruime kavels afgewisseld met open percelen en historische boerderijen en eigentijdse agrarische bedrijvencomplexen, in verschillende bebouwingsdichtheden, verspringend ten opzichte van de voorgevellijn met een wisselende oriëntatie. De architectuur van de woningen wordt veelal gekenmerkt door 1 à 2 bouwlagen met een kap. De dakvormen zijn zowel mansardekappen als zadelf- of schilddaken met de noklijn haaks of evenwijdig aan de weg.

De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen en Vlaamsche schuren zijn beeldbepalende elementen in deze bebouwingsclusters en karakteristiek voor het Brabantse landschap. De boerderijen van het langgeveltype, behoren tot de dwarshuisgroep en dateren voor het merendeel uit het einde van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw. Bij dit type liggen woonhuis, stal en bedrijfsgebouwen naast elkaar, evenwijdig aan de weg onder één (mansarde)kap. Ramen, voor- en staldeuren zijn in de langgevel geplaatst. Het materiaalgebruik bestaat voor het merendeel uit bakstenen in donkere en lichte aardkleuren en dakbedekking van rode of donkere dakpannen of riet. De (Vlaamsche) schuren op de boerderijen hebben een grotere schaal en bouwhoogte, veelal voorzien van een wolfdak en opgetrokken uit aardkleurig metselwerk of gepotdekseld donker hout met dakbedekking van dakpannen of riet.

De recente agrarische bijgebouwen hebben een meer utilitair karakter met eenvoudige vormgeving en sobere detaillering. Deze bijgebouwen zijn veelal opgebouwd uit één bouwlaag van aardkleurig metselwerk of damwandprofiel met een flauw hellend zadeldak bedekt met donkere golfplaten. Daarnaast zijn voornamelijk in de bebouwing van voor 1940 fraaie detailleringen en ornamenten terug te vinden, zoals bijvoorbeeld een gestucte of siermetselwerk fries, plint van natuursteen of granito, gevelopeningen omrand met een geprofileerde lijst of afgesloten met een strek versiert met hoek- en sluitstenen, afgewisseld met speklagen, siermetselwerk, gootlijns ten, siersmeedwerk e.d.

Bij de uitwerking van de beeldkwaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de nieuwe woningen in de lintbebouwing langs de Alphensebaan en de nieuwe woningen in het boeren erfconcept.

Lintbebouwing Alphensebaan – Dorpse architectuur

De nieuwe woningen op de locaties 1 Alphensebaan 54-56 en 1A tegenover no. 36 worden ingepast in de bestaande lintbebouwing van de Alphensebaan. Dit geldt ook voor de nieuwe woning ten noorden van de Alphensebaan 69 (locatie 2).

De bebouwing van de Alphensebaan is een historisch bebouwingslint, opgebouwd uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen. In massa, architectuur en positionering op het kavel verschilt deze bebouwing niet van de kenmerkende lintbebouwingen in de rest van het dorp Gilze en aangrenzend buitengebied. Hoofdvormen, kapvorm en materialisering zijn eenvoudig. Rooilijnen en nokrichting zijn divers (verspringend binnen een ruime bandbreedte c.q. zowel haaks op als parallel aan de weg). Zolang de nieuwe bebouwing aan deze zijde zich voegt binnen de kenmerkende traditionele dorpse bebouwingsfeer van Gilze, is er relatief veel vrijheid mogelijk in architectuur.

Uitwerking beeldkwaliteit - lintbebouwing

De woningen in de lintbebouwing bestaan uit 1 bouwlaag met een forse kap. De inhoud bedraagt maximaal 750 m³. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Bij de woningen in het lint zijn vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m² toegestaan.

Dorps bouwen kan gerealiseerd 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. Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan. De woningen mogen traditioneel of eigentijds worden uitgevoerd.

Eigentijds betekent vooral strak in detaillering en creatief gebruik van materialen.

De ingrediënten voor dorps architectuur bestaan onder andere uit:

- Heldere, rechthoekige hoofdvorm;
- 1 bouwlaag met forse kap;
- een ingetogen vormtaal van de architectuur;
- een huis met zadeldak, eventueel samengesteld;
- het dak heeft een kloeki vorm en is eenvoudig in haar uitstraling;
- de nokrichting is vrij;
- dakkappen en dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak;
- terughoudend in detaillering, overstekken, kleurgebruik;
- gebiedseigen materiaalgebruik:
 - o De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in baksteen in een rood, roodbruine tot donkerbruine kleur. Ook wit of grijs tinnen zijn mogelijk. Een moderne toepassing van hout of riet als gevelbekleding is eveneens denkbaar;
 - o Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout.
 - o Daken mogen uitgevoerd worden in dakpannen of riet (natuurlijk riet). Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Een combinatie dak van riet en pannen behoort ook tot de mogelijkheden. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorpse uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan.



Inspiratie: RvR-woning lintbebouwing



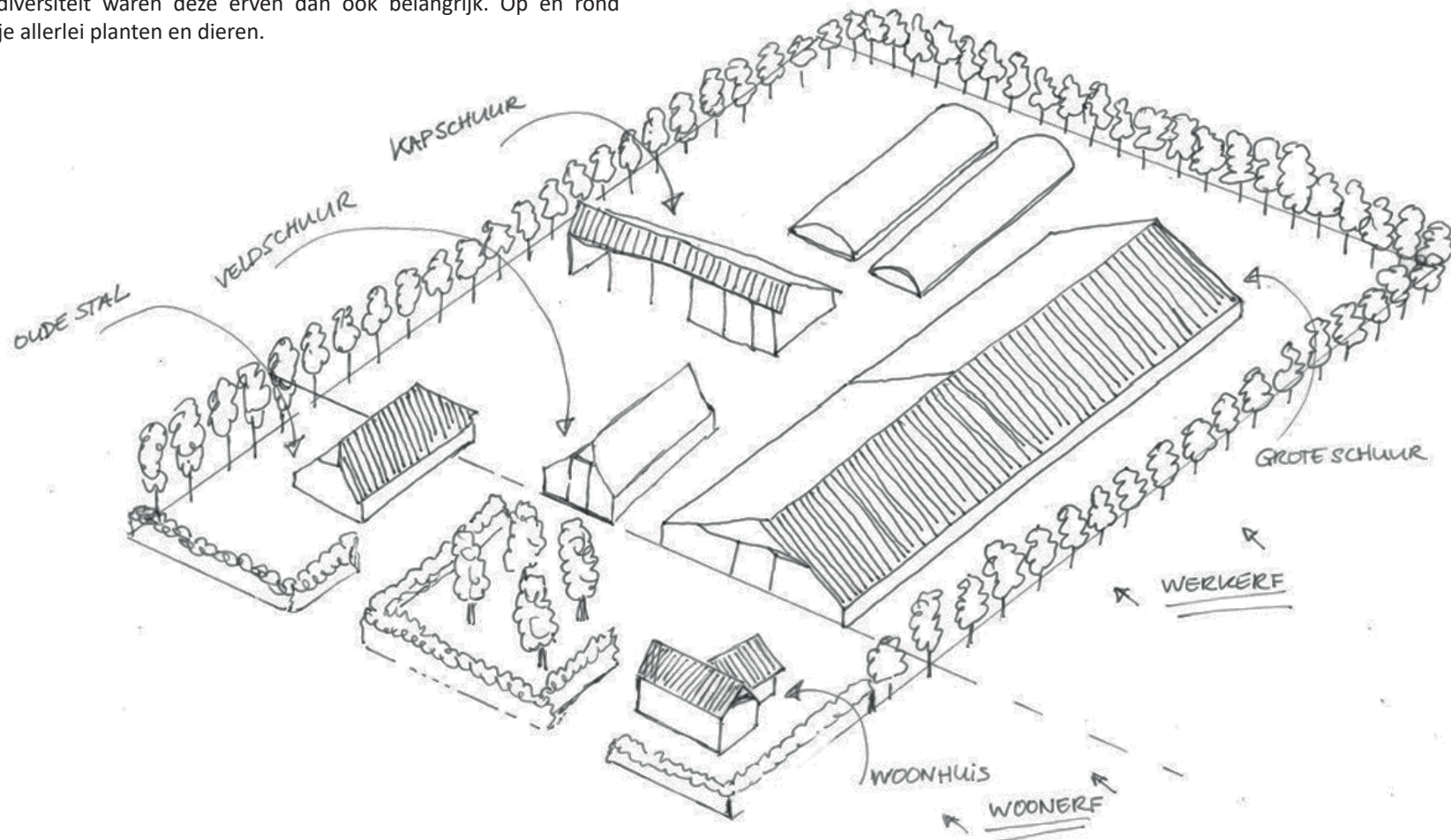
Inspiratie: RvR-woning lintbebouwing

Uitwerking beeldkwaliteit - Boerenerv

"Boerenerv principe"

De herontwikkeling van de erven is geïnspireerd op een boerenerv. Een boerenerv kent een 'voor' en een 'achter'. Voor was het privé deel, vaak met een boomgaard, notenboom, leilinden, bakhuis, bleekveld, een moestuin en ruimte om te leven. Verder naar achter stonden de werkgebouwen, de stallen met vee en schuren met machines en opslag, zoals de vlaamse schuur of langsdeelschuur, karschop en kapschuur. Zo'n erf had ook een landschappelijke functie. Er was diverse beplanting aanwezig, een weide, heggen, houtsingels, hakhout en landschapselementen tegen regen en wind. Dat leverde een waardevol landschap op. Voor de biodiversiteit waren deze erven dan ook belangrijk. Op en rond boerenerven zag je allerlei planten en dieren.

De transformatie van een agrarisch bedrijf naar een boerenerv komt steeds vaker voor en wordt gebruikt als voorbeeld van een manier om de transitie op het platteland vorm te geven waarbij de woningbouwopgave wordt geholpen en het cultuurlandschap wordt versterkt. Het boerenerv principe is van toepassing op de transformatie naar wonen van de agrarische erven. Een boerenerv kent een aantal typerende opstellen die ieder met hun specifieke kenmerken de bouwstenen van het ensemble vormen. De nieuwe woningen refereren ieder aan één van deze bouwstenen en waarborgen zodoende het karakter van het geheel. Onderstaande afbeelding is een schets van een uitgebreid boerenerv met verschillende bebouwingstypologieën.



Woonhuis

Het woonhuis vormt het gezicht van het boeren erf aan de straat. Afhankelijk van het type boerderij is het woonhuis een vrijstaand pand of vormt het een onderdeel van de massa waarin zich ook de stal bevindt. kenmerkend is de herkenbaarheid van woon- en stalgedeelte in de gevels.

Traditioneel hebben de meeste boerenerven één woonhuis maar boerenerven met meerdere woonhuizen (voor zoons, dochters of meewerkend personeel) komen ook regelmatig voor. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de locatie Alphensebaan 67-69.

Gezien de positie van het woonhuis op het kavel en de status die eraan ontleend wordt, is het woonhuis het rijkst aan detaillering en gebouwd met relatief hoogwaardige materialen. In een omgeving als Gilze betekent 'rijk gedetailleerd' echter niet 'rijk gedecoreerd', weelderige ornamentiek en uitbundige vormtaal zijn hier niet op hun plaats.



Inspiratie: woonhuis/boerderij Alphensebaan 72

Oude stal

Van oudsher is de oude losstaande stal de meest voorname opstal op het erf. Vooral vanwege de massa en niet vanwege de uitstraling, want het was vooral een functioneel gebouw. De oude stal is in hoogte dominant en altijd achter de voorgevelrooilijn van het woonhuis gesitueerd.

De nokrichting is vaak dwars op de weg gesitueerd. De hoofdvorm is eenvoudig zonder aan- of opbouwen. De materialisering is vaak verwant aan het oude woonhuis. Oudere stallen zijn opgetrokken uit aardkleurig metselwerk of gepotdekseld donker hout met dakbedekking van dakpannen of riet.



Inspiratie: Oude stal Biestraat

Grote schuur

De grote modernere schuur(en) is (zijn) doorgaans het (de) grootste volume(s) op het erf. Deze zijn van meer recente datum. De hoofdvorm is zeer eenvoudig en langgerekt met een lage kap. De kap is dwars op de weg gesitueerd. De materialisering is eenvoudig. Deze schuren zijn veelal opgebouwd uit één bouwlaag van aardkleurig metselwerk of damwandprofiel met een flauw hellend zadeldak bedekt met donkere golfplaten. De grote schuur is zeer terughoudend in verschijningsvorm.

Kapschuur

De kapschuur is een open gebouw zonder voorgevel, oorspronkelijk bedoeld voor opslag van bijvoorbeeld landbouwvoertuigen. Het betreft een doorontwikkeling van de karschop. De kapschuur wordt vaak geplaatst met de nokrichting haaks op die van de stal met, de open zijde bevindt zich aan het erf, vanwege de rijrichting en de logistiek op het erf.. De materialisering van de kapschuur is wat betreft de gevel verwant aan de grote schuur, de materialisering van het dak is terughoudend, bijvoorbeeld donkere golfplaten. Zeer typerend voor de kapschuur is de asymmetrische kap met een lang deel met een lage goothoogte aan de achterzijde en een voorzijde die slechts functioneert als afdak met een hoge goothoogte.



Inspiratie: grote schuur

Bakhuisje

Het bakhuisje is een klein stenen gebouwtje met een eenvoudige vorm zonder toevoegingen. Het bakhuisje heeft een vrijstaande plaatsing nabij de stal of het woonhuis, in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van het huis. Het stond altijd op loopafstand van het woongedeelte, gezien van de deur van de 'herd'(woonkeuken). maar wel op veilige afstand vanwege brandgevaar. Bakhuisen stonden daarom ten opzichte van de boerderij 'van de wind af', dat wil zeggen zodanig dat bij zuidwestenwind de vonken niet richting de strooien/rieten kap van een boerderij waaiden.

Kleine veldschuur

Idem als de kapschuur maar dan in kleinere uitvoering als bijgebouw. De nokrichting is dan minder relevant.

Erf

De inrichting van de open ruimte op het erf kent eveneens twee typologieën: voorerf of woonerf en het werkerf. Van oudsher is het woonhuis het centrale gebouw op het voorerf. Het voorerf, gelegen aan de straatzijde, heeft een representatief en geordend karakter. Mogelijk bevinden zich hier, naast het woonhuis, onder andere een siertuin, een moestuin, een waterput, het kippenhok en de boomgaard. Het werkerf is geconcentreerd rond de centrale plaats en heeft een informele inrichting. Hier bevinden zich alle overige genoemde opstallen. Deze opstallen zijn compact geordend. Naast de opstallen zijn er vaak ook sleufsilos op de erven te vinden. Het erf heeft één centrale inrit vanaf de openbare weg.



Inspiratie: kapschuur

Herontwikkeling cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse Schuur Versterstraat 26

De cultuurhistorische Vlaamse Schuur aan de voorzijde van het perceel Versterstraat 26 zal herontwikkeld worden tot een woning met behoud van de karakteristieke elementen. Voor de schuur is een redengevende omschrijving opgesteld door Monumentenhuis Brabant. Bij de herontwikkeling en verbouw zullen de karakteristieke elementen, zoals beschreven in de redengevende omschrijving, behouden of hersteld moeten worden.

In de omgeving van Gilze zijn meerdere cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuren hersteld en herontwikkeld naar wonen, zoals aan de Kerkstraat 33 en Langereit 14 . Deze voorbeelden dienen als inspiratiebron voor de herontwikkeling van de schuur aan de Versterstraat 26.



Inspiratie: herontwikkeling Vlaamse schuur naar Wonen, Kerkstraat 33 Gilze



Inspiratie: behoud en herstel Vlaamse schuur, Langereit 14 Gilze

Uitwerking beeldkwaliteit boerenerv

Ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden nieuwe (schuur)woningen gerealiseerd in de setting van meerdere boerenerven. Van belang is het ensemble van de schuurwoningen die samen met de hoofdwoning het boerenerv vormen. De woningen staan min of meer direct aan het collectieve erf.

De karakteristieke architectuur van een boerderijcomplex is de inspiratie voor de nieuwe erf woningen. Dit levert een traditionele architectuur op, maar kan ook op een moderne/eigentijdse manier zijn vormgegeven.

Iedere woning beschikt over een royale kavel en de (schuur)woningen krijgen een geïntegreerde berging/garage. De (schuur)woningen moeten wel voldoende omvang hebben om recht te doen aan het boerenerv karakter. Daardoor worden de bijgebouwfuncties in het hoofdgebouw ondergebracht en is het realiseren van bijgebouwen vergunningsvrij niet mogelijk.

- Compact erf: de woningen zijn met de voorzijde direct of binnen een afstand van 3 meter aan het erf gesitueerd;
- Zijdelingse perceelsgrens: standaard biedt een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrans voldoende ruimte om een ruimtelijke scheiding van kavels te bewerkstelligen in het boerenervconcept;

Bouwmassa

De bouwmassa's zijn overeenkomstig met de dorpskarakteristiek

- Eenvoud: alle woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa;
- Hoogte: deze hoofdmassa is ten hoogste één laag met kap,
- Toevoegingen: deze hoofdmassa is vrij van aan- en uitbouwen, erkers, balkons en dakkapellen;
- Loggia's: loggia's doorbreken het volume maar storen minder;
- Richting: de hoofdgebouwen zijn overwegend horizontaal georiënteerd, gerelateerd aan de kapvorm.
- Bijbehorende bouwwerken/bijgebouwen: vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Bergingen, garages e.d. dienen geïntegreerd te worden in de hoofdmassa.

Typologieën

Bij de herontwikkeling van de boerenerven rondom de Bolberg worden per erf de volgende typen woningen gerealiseerd:

- één boerderij/hoofdwoning
- één stalwoning
- 1 tot 3 schuurwoningen
- één kapschuurwoningen

Op de volgende pagina's is de gewenste beeldkwaliteit van deze woningtypes op het boerenerv nader beschreven.

Beeldkwaliteit gemeenschappelijke erven

De gemeenschappelijke erven worden mandelig eigendom. Er wordt een eenvoudige en sobere inrichting nagestreefd in de vorm van klinkers in gedekte kleuren, zoals grijs of bruin. Hierbij heeft het toepassen van waterdoorlatende (half)verharding de voorkeur. De semi openbare ruimte van het gemeenschappelijke erf zal voorzien worden van een infiltratievoorziening onder de verharding, bijvoorbeeld in de vorm van een lava-fundering of infiltratiekralen. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

Op elk erf is voldoende ruimte om het bezoekersparkeren op informele wijze op te vangen.

Beeldkwaliteit duurzaamheidsmaatregelen

Uit het oogpunt van duurzaamheid is het voor alle woningen mogelijk om houtskeletbouw, groene gevels en/of groene daken toe te passen. Voor de tuinen geldt in het kader van klimaatadaptatie een maximaal percentage verhard oppervlakte van 60%.

Zonnepanelen worden integraal mee ontworpen en vormen een eenheid met het dakvlak.



Uitwerking beeldkwaliteit stalwoning/boerderij

De stalwoning is in afmetingen gerelateerd aan de typische Gilze boerderij. Ook de kap sluit aan bij dit beeld en heeft een hellingshoek die geschikt is voor zowel riet als pannen. De goothoogte mag maximaal 4,5 m zijn. De bouwhoogte bedraagt minimaal 7 m en maximaal 10 m. De breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 16 m waarbij de diepte minimaal 8 m is. De inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³.

Het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap met een nokrichting parallel aan de gevellijn waarbij de dakhelling over ten minste 80% van het bebouwde oppervlak minimaal 45° en maximaal 55° bedraagt.

De stalwoning is geplaatst achter het bestaande woonhuis. De stalwoning is de grootste woning op het erf. De kap sluit aan bij het gangbare beeld en heeft een hellingshoek die geschikt is voor zowel riet als pannen. Indien de stalwoning met pannen gedekt wordt, wordt de rode of grijze kleur toegepast. Veel oudere boerderijen zijn echter (deels) voorzien van een rieten kap. Dit past ook uitstekend bij het beeld van de stalwoning.

Traditioneel is de stal qua materialisering nauw verwant aan het bestaande woonhuis. De gesloten delen van de gevel van de stalwoning worden daarom bij voorkeur uitgevoerd in een vergelijkbare baksteen als het woonhuis. De kleurstelling van de stalwoning sluit zo veel mogelijk aan op de kleuren van het woonhuis (rode steen en oranje- of grijze pan).

Uit het oogpunt van duurzaamheid is het voor alle woningen mogelijk om houtskeletbouw, groene gevels en/of groene daken toe te passen. Zonnepanelen worden integraal mee ontworpen en vormen een eenheid met het dakvlak.



Inspiratie:
stalwoningen/boerderij





Inspiratie:
stalwoningen



Uitwerking beeldkwaliteit schuurwoning

De nokrichting van de schuurwoning is haaks op de weg gesitueerd. Ook hier is het volume eenvoudig van hoofdvorm. De schuurwoning heeft een flink volume, maar is in voorkomen en hoogte ondergeschikt aan de stalwoning. Van belang is dat de verhoudingen van het volume sterk blijven refereren aan een schuur en zich toch kunnen voegen binnen het bouwvlak. Met name de dakhelling en de goot- en nokhoogte dienen zeer bescheiden te zijn. Ondermeer ten behoeve van de onderlinge relatie met de andere woningen in het ensemble van het boeren erf heeft deze schuurwoning slechts een beperkte bouwhoogte.

De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bouwhoogte bedraagt minimaal 6 m en maximaal 8 m. De breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 16 m, waarbij de diepte van het hoofdgebouw minimaal 6 m is. De inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³.

De nokrichting ligt parallel aan de gevellijn en de dakhelling bedraagt over ten minste 80% van het bebouwde oppervlak minimaal 10° en maximaal 45°.

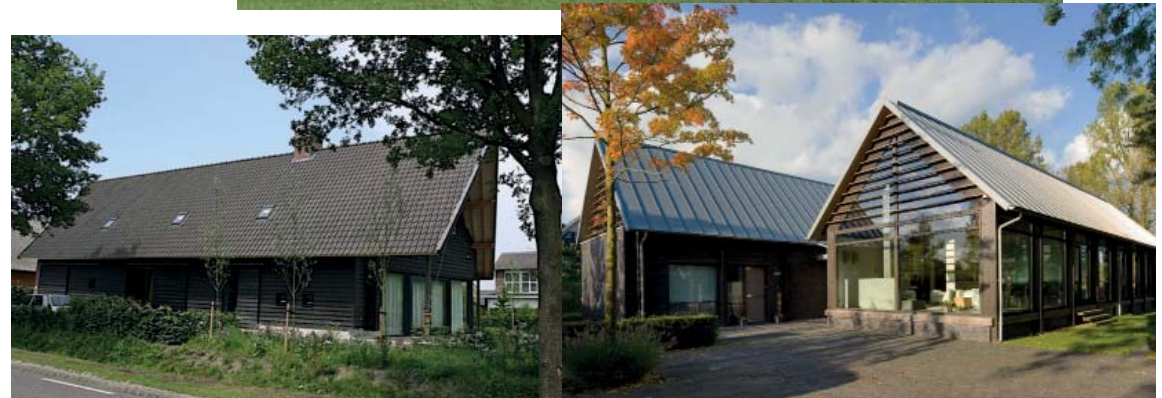
Bij de architectuur wordt voortgeborduurt op de traditie van soberheid en eenvoud. Door enige beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan. De schuurwoningen worden voornamelijk traditioneel uitgevoerd met eigentijdse kenmerken.

De gevelmaterialen van de schuren zijn traditioneel terughoudend en ondergeschikt aan de combinatie van woonhuis en stal. Zwart gepotdekseld hout is veel voorkomend maar meer eigentijdse alternatieven zijn mogelijk. Voor de schuurwoning geldt dat alle materialen in een donkere (terughoudende) kleurstelling worden uitgevoerd. De kap van de schuurwoning is niet gedekt met pannen of riet, maar met materialen met een meer eigentijds karakter. De nokrichting loopt evenwijdig aan de langste gevel.

Uit het oogpunt van duurzaamheid is het voor alle woningen mogelijk om houtskeletbouw, groene gevels en/of groene daken toe te passen. Zonnepanelen worden integraal mee ontworpen en vormen een eenheid met het dakvlak.



Inspiratie:
schuurwoningen





Inspiratie:
schuurwoningen



Uitwerking beeldkwaliteit woning in kapschuur

De kapschuurwoning is het sluitstuk van de verkaveling. De woning is met de nok overdwars geplaatst aan de achterzijde van het plangebied. Indien deze open zijde wordt voorzien van een terugliggende (glas)gevel kan de typologie met behoud van karakter worden aangewend als woonhuis. De kapschuurwoning heeft een asymmetrische kap waarvan het achterste deel het hoofddak vormt en het voorste deel niet veel meer dan een afdakje is. De lange dakhelft heeft een lage goot, de voorzijde van het pand heeft een open uitstraling (o.a. door gebruik te maken van teruggelegen afdaken). Dit alles refereert aan het archetype kapschuur.

De goothoogte aan de voorzijde moet tussen de 3 m en 4,5 m liggen, aan de achterzijde tussen 2 m en 3,5 m. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is minimaal 6 m en maximaal 10 m, de breedte is minimaal 14 m en de diepte minimaal 7 m. De inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³.

Het asymmetrische dak staat met de nokrichting parallel aan de gevellijn en heeft een dakhelling welke over ten minste 80% van het bebouwde oppervlak minimaal 15° en maximaal 60° bedraagt.

De gevelmaterialen van de kapschuren zijn traditioneel terughoudend en ondergeschikt aan de combinatie van woonhuis en stal. Zwart gepotdekseld hout is veel voorkomend maar meer eigentijdse alternatieven zijn mogelijk. Voor de kapschuurwoning geldt dat alle materialen in een donkere (terughoudende) kleurstelling worden uitgevoerd.

De kap van de kapschuurwoning is niet gedekt met pannen of riet, maar met materialen met een meer eigentijds karakter.

Uit het oogpunt van duurzaamheid is het voor alle woningen mogelijk om houtskeletbouw, groene gevels en/of groene daken toe te passen. Zonnepanelen worden integraal mee ontworpen en vormen een eenheid met het dakvlak.



Inspiratie:
kapschuurwoningen





Inspiratie:
kapschuurwoningen



7.1 Uitwerking locatie 1 en 1A: Alphensebaan 54-56







Bestaande situatie
Alphensebaan 54-56
6 oktober 2022

schaal 1: 1000
0 m

50 m

N

ORDITO
ruimte
voor
ruimte



Uitgangspunten
Alphensebaan 54-56
6 oktober 2022

schaal 1: 1000
0 m

50 m

N

ORDITO
ruimte
voor
ruimte



Nieuwe situatie

Alphensebaan 54-56

30 augustus 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

- ① omzetten bestaande bedrijfswoning in bestemming Wonen
- ② 3 nieuwe RvR-woningen in lint, 4e RvR woning tegenover Alphensebaan 36

Oppervlakten op basis van schetsvoorstel en zijn daardoor slechts een indicatie!

behoud robuuste groene rand

aanvullen tot nieuwe robuuste groene rand

Nieuwe openheid achter het bebouwingslint

ca. 1550 m²

ca. 1850 m²

ca. 2400 m²

ca. 6.130 m²

ca. 1550 m²

Nieuwe situatie

Alphensebaan 54-56

30 augustus 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

Landschappelijke inpassing

Groene erfafscheidingen
Voorerf: Beukenhaag
hoogte: 1 m, breedte: 0,5 - 1 m

Nieuwe houtwal
Bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, breedte: 5 m, hoogte: min. 3 m verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondsroos (25%)
- Gewone es (10%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (5%)

bestaande bomen

bestaande bomen

bestaande bomen

Nieuwe houtwal
Bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, breedte: 5 m, hoogte: min. 3 m verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondsroos (25%)
- Gewone es (10%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (5%)

Nieuwe situatie

Alphensebaan 54-56

30 augustus 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte





Nieuwe situatie

1.A: Alphensebaan tegenover no. 36
25 augustus 2023

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte



nieuwe robuuste
groene rand

ca. 2.000 m2

Nieuwe situatie

1.A: Alphensebaan tegenover no. 36
25 augustus 2023

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte

Landschappelijke inpassing

Nieuwe houtwal

Bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, breedte: 5 m, hoogte: min. 3 m verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondсроos (25%)
- Gewone es (10%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (5%)

Groene erfafscheidingen

Voorerf: Beukenhaag

hoogte: 1 m, breedte: 0,5 - 1 m

Nieuwe situatie

1.A: Alphensebaan tegenover no. 36

25 augustus 2023

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte

7.2 Uitwerking locatie 2: Alphensebaan 67





Bestaande situatie

Alphensebaan 67

4 oktober 2022

schaal 1: 1000

0 m



50 m



grens bestaand
agrarisch bouwvlak

sloop
stallen

sloop
stallen

behoud woonhuizen
aan straatzijde

behoud robuuste
groene rand

Uitgangspunten

Alphensebaan 67

4 oktober 2022

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte



Nieuwe situatie

Alphensebaan 67

12 januari 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m





Landschappelijke inpassing

Nieuwe houtwal

Bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, breedte: 5 m, hoogte: min. 3 m
verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondсроос (25%)
- Gewone es (10%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (5%)

2 solitaire bomen op erf

- 1 x zomereik
- 1 x linde

Groene erfafscheidingen

Voorerf: Beukenhaag
hoogte: 1 m, breedte: 0,5 - 1 m

bestaande hagen

bestaande bomen

Groene erfafscheidingen

Voorerf: Beukenhaag
hoogte: 1 m, breedte: 0,5 - 1 m

Bolberg

Nieuwe situatie

Alphensebaan 67

12 januari 2023

schaal 1: 1000
0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

Beeldkwaliteit

*nieuwe woning
"kapschuurwoning"*

*nieuwe woning
"lintbebouwing"*

*nieuwe woning
"schuurwoning"*

*bestaande
woning*

*nieuwe woning
"schuurwoning"*

*bestaande
woning*

*bestaande
karakteristieke stal*

*nieuwe woning
"stalwoning"*

Bolberg

Nieuwe situatie

Alphensebaan 67

12 januari 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

grens bestaand
agrarisch bouwvlak

slopen
stallen

slopen
stallen

slopen
stallen

Bolberg

Nieuwe situatie

Alphensebaan 67

12 januari 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

7.3 Uitwerking locatie 3: Alphensebaan 72-74









Nieuwe situatie

3. Alphensebaan 72-74

2 februari 2023

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte



Landschappelijke inpassing

Groene erfafscheidingen
Voorerf: Beukenhaag
hoogte: 1 m, breedte: 0,5 -1 m

**bestaande bomen
en lage haag**

behoud bestaande boom

bestaande houtwal

**aanvullen bestaande
houtwal**

Nieuwe Struweel/gemengd boerenhaag
min. breedte 1,0 m
Bestaande uit: Meidoorn, Sleedoorn,
Hondsroos, Egeler, Wegedoorn, Wilde
Kardinaalsmuts, Wilde Liguster,
Veldesdoorn, Wegedoorn, inlandse
Vogelkers of Kornoelje.

Nieuwe situatie

3. Alphensebaan 72-74
2 februari 2023

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte

*nieuwe woning
"stalwoning"*

*nieuwe woning
"schuurwoning"*

*nieuwe woning
"kapschuurwoning"*

*nieuwe woning
"schuurwoning"*

*bestaande
karakteristieke
woonboerderij*

Nieuwe situatie

3. Alphensebaan 72-74

2 februari 2023

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte



7.4 Uitwerking locatie 4: Versterstraat 26



grens bestaand
agrarisch bouwvlak

Bestaande situatie

4. Versterstraat 26

6 december 2022

schaal 1: 1000
0 m

50 m



grens bestaand
agrarisch bouwvlak

behoud robuuste
groene rand

sloop
stallen

behoud woonhuis
aan straatzijde

behoud cultuurhistorisch
waardevolle bebouwing

Uitgangspunten herontwikkeling

4. Versterstraat 26

6 december 2022

schaal 1: 1000
0 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte



Nieuwe situatie

4. Versterstraat 26

4 oktober 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

- ① omzetten bestaande bedrijfswoning in bestemming Wonen
- ② 4 nieuwe RvR-woningen rondom erf
- ③ nieuwe woning in cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur
- ④ behoud schuur als bijgebouw bestaande woning

Oppervlakten op basis van schetsvoorstel en zijn daardoor slechts een indicatie!



Nieuwe situatie

4. Versterstraat 26

4 oktober 2023

schaal 1: 1000
0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

Landschappelijke inpassing

Nieuwe houtwal

Bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, breedte: 5 m, hoogte: min. 3 m
verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondsroos (25%)
- Gewone es (10%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (5%)

bestaande houtwal
en bomen

bestaande hagen

Groene erfafscheidingen

Voorerf: Beukenhaag
hoogte: 1 m, breedte: 0,5 - 1 m

bestaande bomen

1 solitaire boom op erf
1x linde

Nieuwe houtwal

Bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting, breedte: 5 m, hoogte: min. 3 m
verdeling:

- Hazelaar (25%)
- Meidoorn (25%)
- Hondsroos (25%)
- Gewone es (10%)
- Boswilg (10%)
- Zomereik (5%)

bestaande bomen

Nieuwe situatie

4. Versterstraat 26

4 oktober 2023

schaal 1: 1000
0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte

Beeldkwaliteit



Nieuwe situatie

4. Versterstraat 26

4 oktober 2023

schaal 1: 1000

0 m

50 m



ORDITO
ruimte
voor
ruimte

grens bestaand
agrarisch bouwvlak

slopen stallen

slopen stallen

slopen stallen

slopen stallen

Nieuwe situatie

4. Versterstraat 26

4 oktober 2023

schaal 1: 1000

0 m



50 m

ORDITO
ruimte
voor
ruimte