



GEMEENTE

Gilze en Rijen

Centrumplan Gilze
Beeldkwaliteitsplan - Deelgebied Oost - Parkdeel

22 mei 2014

Inhoud

1. Inleiding
2. Locatie
3. Stedenbouwkundig plan
4. Stedenbouwkundig plan in onderdelen
5. Beeldkwaliteit bebouwing
 - 5.1 Vijf woonblokken in het park
 - 5.2 Woongebied Aalstraat e.o.
 - 5.3 Twee bijzondere elementen
6. Beeldkwaliteit openbare ruimte
 - 6.1 Grote groene ruimte
 - 6.2 Parkeerkoffers
 - 6.3 Groene wiggen
 - 6.4 Overgangen openbaar - privé
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 Oost.*

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, (voormalige) sportvelden omgeven door forse bomenrijen, en een westelijk plandeel 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 voor het ontwikkelen van de visie en de plannen op het totale gebied Welmers Burg Stedenbouw uit Gorinchem ingeschakeld.

Voor het oostelijk plandeel wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan wordt enigszins flexibel van opzet om in de tijd in te kunnen spelen op de marktvraag. Binnen de enigszins flexibele opzet van het bestemmingsplan is het van belang vast te kunnen houden aan kwaliteitsaspecten ten aanzien van de uitwerking van gebouwen en openbare ruimte. Daartoe 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 beeldkwaliteitsplan gaat als bijlage dienen bij het bestemmingsplan.

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van het oostelijk plandeel. Uiteraard is het wensbeeld dat het oostelijk plandeel in samenhang met het westelijk plandeel wordt ontwikkeld. Het oostelijk plandeel is gericht op de realisatie van een hoogwaardig, groen woonmilieu met ca. 140 woningen. Op basis van het bestemmingsplan zal de gemeente het oostelijk gebied in delen uitgeven aan particulieren, groepen particulieren en aannemers/projectontwikkelaars.

Het beeldkwaliteitsplan stelt regels en eisen aan de wijze waarop het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan dient ook als inspiratiebron voor architecten en vormgevers van de openbare ruimte bij een verdere uitwerking van het plan gelezen te worden.

2. Locatie

Ligging

De locatie van het 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.

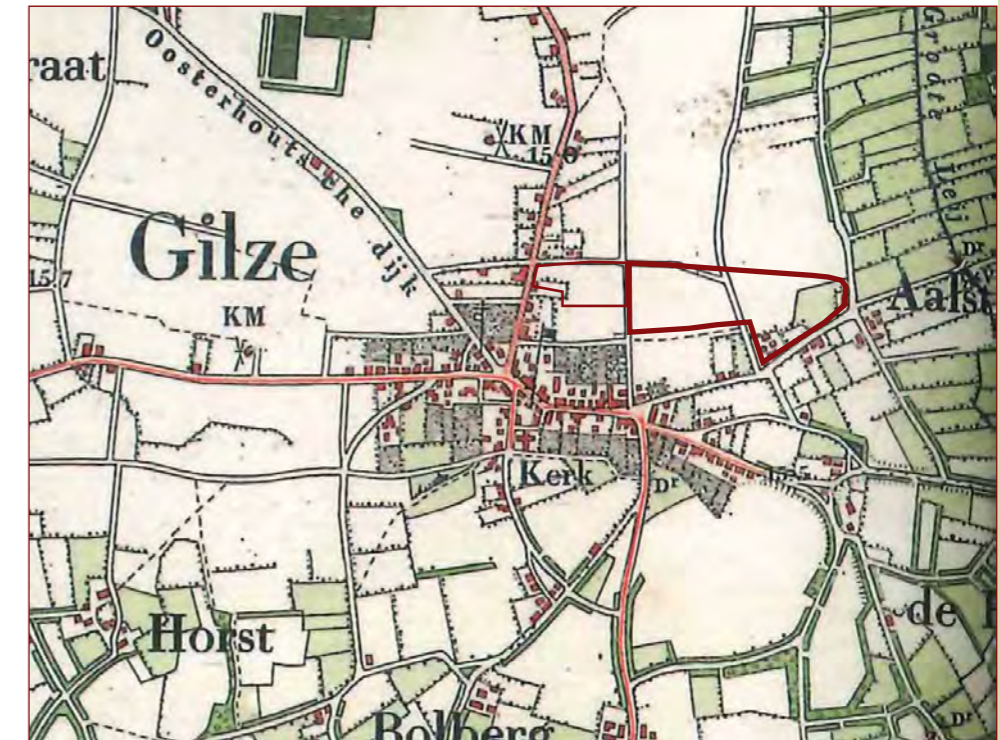
De locatie valt uiteen in twee plandelen. Het westelijk plandeel is een voormalige bedrijfslocatie waar een melkfabriek, een garagebedrijf en ook een discotheek gevestigd waren. Inmiddels is een groot deel van de gebouwen gesloopt en ligt het terrein grotendeels braak. Het oostelijk plandeel betreft de voormalige voetbalvelden en het tennispark.

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 samenkwamen 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



Visiekaartje voor totale centrumplan Gilze

3. Stedenbouwkundig plan

De opzet van het plan 'Achter de Hoven' bestaat uit twee plandelen: het westelijk en oostelijk plandeel. Het westelijk plandeel wordt het 'centrumdeel' met ruimte voor winkels, een supermarkt, een A-Hoed, appartementen en grondgebonden woningen.

Bij de samenkomst van de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat wordt een nieuw pleintje aan de reeks pleintjes die Gilze al rijk is toegevoegd, waaraan de commerciële functies gekoppeld worden. Het plein kan tevens ruimte bieden voor een terrasje of voor kleinschalige evenementen. 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. Vanaf het nieuwe plein wordt een route ingezet die het centrumdeel met het parkdeel (oostelijk plandeel) verbindt.

De groene ruimte van het voormalige sportpark wordt omzoomd door forse bomenrijen, gelegen langs de Aalstraat, Lange Wagenstraat en het verlengde van de Heuvelstraat. Het groene kader van de bestaande bomensingels wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Het groene kader rondom geeft het gebied een extra kwaliteit en een besloten karakter.

Binnen het groene kader wordt een woongebied ontwikkeld dat expliciet inzet op wonen in een parkgebied.

In het park zijn in het noorden vijf bouwblokken gesitueerd, in het zuidoosten is een meer traditioneel verkavelde indeling gelegen en er zijn 2 bijzondere elementen in de oksel van het park en bij binnenkomst van het dorp aan de oostzijde (rotonde Tilburgsebaan).

Parkeren wordt gesitueerd in parkeercoffers ten noorden van de vijf bouwblokken. In deze zone bevinden zich milieuzones van het noordelijk gelegen bedrijventerrein.



Centrumplan Gilze - Stedenbouwkundigplan
Met in kleur het oostelijk plandeel

4. Stedenbouwkundig plan in onderdelen

Binnen het groene kader bevinden zich verschillende woonsferen die de beleving van wonen in het park benadrukken.

In het noordelijk parkdeel zijn vijf min of meer gesloten bouwblokken gesitueerd, wat willekeurig gerangschikt. De blokken liggen alzijdig in het groen. Tussen de bouwblokken zijn groene ruimtes ("groene wiggen") gelegen. De groene wiggen komen aan de zuidzijde uit in een grote groene parkruimte en aan de noordzijde in een zone met parkeerplaatsen in het groen.

In het zuiden van het oostelijk plandeel (Aalstraat en omgeving) is een meer traditioneel verkaveld plandeel ingezet, inspeland op de karakteristieken van bebouwing langs de bestaande linten in Gilze. Hier zijn vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gesitueerd. Zowel in de oksel van het park als bij de dorpsentree aan de oostzijde (rotonde Tilburgsebaan) is een bijzonder element met een wat grotere bouwhoogte gelegen.

Binnen het oostelijk plandeel kunnen de volgende deelgebieden met ieder hun eigen karakteristiek worden onderscheiden:

Bebouwing

- Vijf woonclusters
- Woongebied Aalstraat e.o.
- Twee bijzondere elementen

Openbare ruimte

- Groen kader
- Grote groene ruimte
- Groene wiggen
- Groene zone met parkeerplaatsen



Deelgebieden bebouwing



Deelgebieden openbare ruimte



5 woonclusters in het park - Variatie per blok



5 woonclusters in het park - alzijdig karakter

5. Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Vijf woonclusters in het park

De bebouwing is ondergeschikt aan de beleving van het park, mede door het (bijna) niet toestaan van autoverkeer. Er is sprake van een open groene structuur. De bebouwing is eigentijds en helder en is gericht op de specifieke kenmerken (zoals oriëntatie en bezonning) van de verschillende situeringen in het park.

De karakteristiek van de ruimtes tussen de woonclusters (de groene wiggen) bestaat uit groenzone die onderdeel uitmaakt van het park. De ruimtes zijn nagenoeg zonder auto's, waardoor de betekenis van de voorgevel en voortuin duidelijk verschillen van een standaard straatprofiel. Hierdoor ontstaat de uitdaging anders dan gebruikelijke oplossingen te bedenken.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- eenheid in beeld per cluster; per cluster als één blok herkenbaar uitgewerkt
- nadrukkelijk: variatie in beeld per blok
- de straatwanden van de woonclusters kennen een wisselend karakter door te "spelen" met de voorgevels (openingen, veranda's, luifels, zonweringen etc.)
- geschakelde woningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaand geschakelde woningen en patio-woningen zijn mogelijk
- alzijdig karakter; vier voorkanten per bouwblok
- oriëntatie op de groene wiggen, op de grote parkruimte én op de zone met parkeerclusters
- uitwerkingen mét en zonder kap zijn mogelijk
- combinaties van kap en plat dak binnen een cluster mogelijk, mits samenhangend en kwalitatief ontworpen
- er wordt gebouwd in minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen (een evt. kap wordt ook als een bouwlaag beschouwd)
- voor wooncluster 5 (zie bovenste afbeelding op deze pagina) is het mogelijk om, onder voorwaarden, af te wijken van de hierboven benoemde minimale bouwhoogte en in één bouwlaag te bouwen mits:
 - er een aantrekkelijk, gevarieerd gevelbeeld ontstaat
 - het cluster een alzijdig karakter behoudt met interessante gevels aan alle zijden
 - er hoogte-accenten worden ingevoegd die het één-laagse karakter hier en daar onderbreken

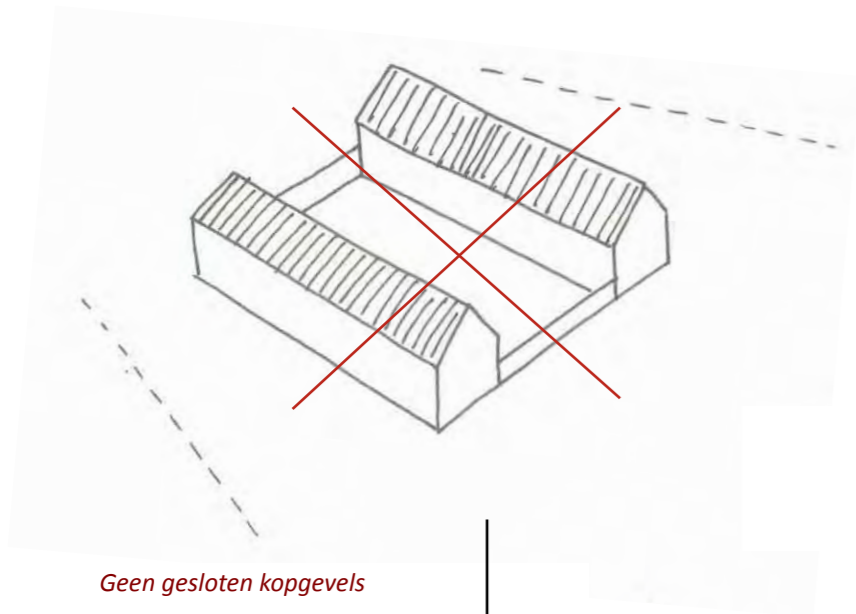
- voorgevelrooilijn is eenduidig, ook bijgebouwen worden zo veel mogelijk in de voorgevelrooilijn gebouwd
- uitgangspunt is parkeren in parkeerkoffers ten noorden van de woonclusters en/of parkeren binnen het cluster op het achterterrein
- in specifieke gevallen is parkeren op eigen erf mogelijk, dit zal bij patio-woningen aan de orde zijn; een eventuele garage of carport zoveel mogelijk in voorgevelrooilijn bouwen en onderdeel laten uitmaken van de vormgeving van het bouwplan
- voor de overgangen openbaar - privé zie paragraaf 6.4 en 6.5

Architectonische uitgangspunten

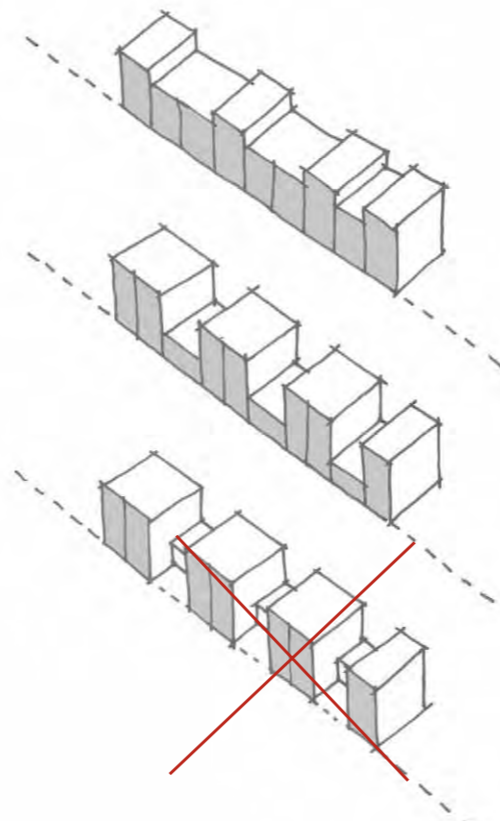
- lichte en optimistische uitstraling
- heldere architectuur, eigentijdse / moderne uitwerking
- variatie in gevelbeeld met bijv. wisselende pandbreedtes en gevelindelingen, luifels, veranda's, opbouwen etc.
- subtiele variaties in materiaal- of kleurgebruik binnen een cluster
- zorgvuldige uitwerking van de kappen van de bouwblokken in het park

De illustraties op de pagina hiernaast tonen belangrijke principes waarnaar gestreefd moet worden bij het uitwerken van bouwplannen:

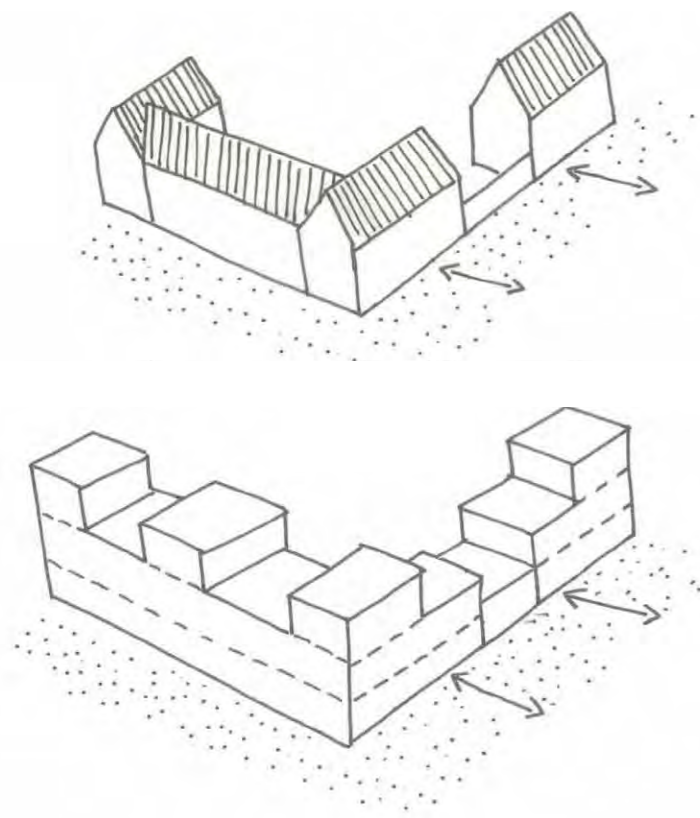
- Een duidelijk uitgewerkt geheel, waarbij variatie in de verschillende bouwblokken gerealiseerd wordt in vorm en kleur
- Een duidelijk front van de woningen naar het park, herkenbare interactie tussen woningen en openbare ruimte
- Uitwerkingen mét of zonder kap zijn mogelijk



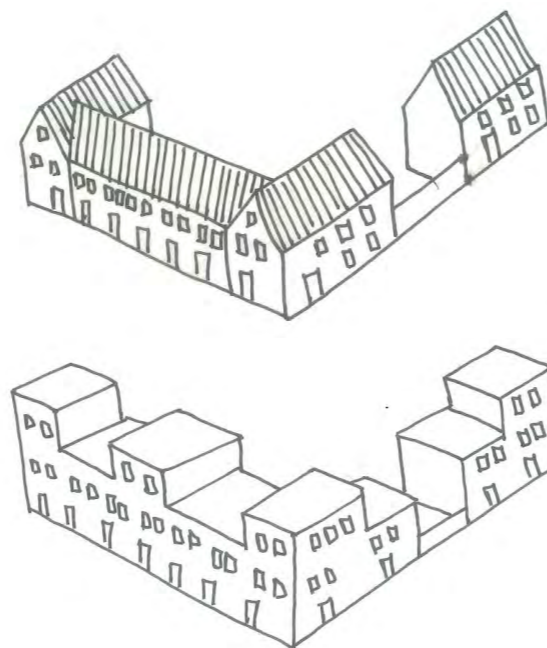
Geen gesloten kopgevels



Bouwen in de voorgevelrooilijn



Nadrukkelijk: interactie met het park



*Alzijdig karakter:
Voorkanten aan groene wiggen én aan het park*



Voorbeelden van een eenduidige uitwerking per cluster, subtiele variaties in gevelbeeld en een lichte, optimistische uitstraling met eigentijdse uitwerking



Woongebied Aalstraat e.o. - Het principe van subtiel variërende rooilijnen



Woongebied Aalstraat e.o. - Het principe van variaties in kaprichting (langs- en dwarskappen)

5.2 Woongebied Aalstraat e.o.

In de vormgeving van de bebouwing staat de dorps- en historische sfeer centraal. Het uitgangspunt voor de bebouwing is een losse, ontspannen structuur. 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 zijn van historische en gebiedseigen archetypes. Kenmerkend zijn de eenvoudige kapvormen met een eenvoudige baksteenarchitectuur, een sobere en ingetogen detaillering en neutraal materiaalgebruik.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

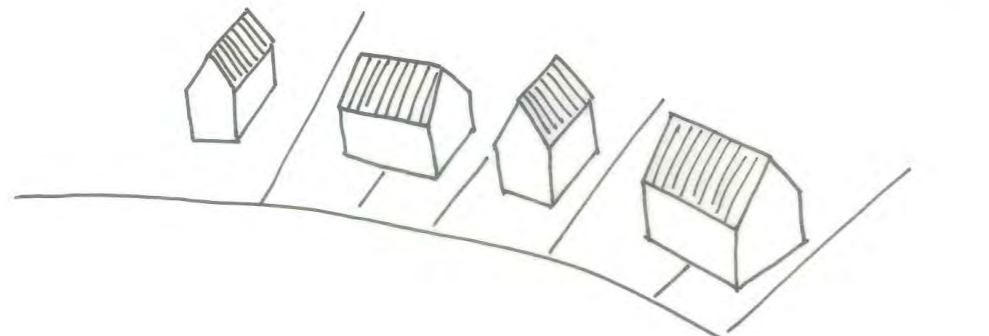
- aansluiting zoeken op karakteristiek van de bestaande bebouwing langs de linten van Gilze
- traditioneel woongebied, dorps- sfeer, kleinschalig karakter
- korrel/maat reageert op bestaande context
- maximaal 2 bouwlagen + kap
- toepassing van zadeldaken
- variatie in kaprichting (overwegend langskappen, afgewisseld met dwarskappen)
- kleine variaties in rooilijn (maximaal 2 meter)
- lage hagen als erfafscheiding bij de voortuinen
- parkeren achter de voorgevelrooilijn
- bij hoekwoningen de oriëntatie van de woning naar twee zijden richten

Architectonische uitgangspunten

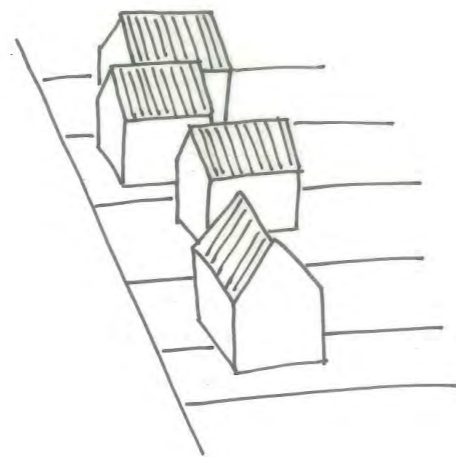
- dorps- typologie met traditionele ondertoon in eigentijdse vertaling
- baksteenarchitectuur
- toepassing van overwegend traditionele materialen zoals baksteen, keramische pannen (niet glanzend), houten kozijnen en natuursteen
- variatie in breedte en diepte van de bebouwing is mogelijk
- eenvoudige toevoegingen in de vorm van erkers, luifels, aanbouwen
- bijgebouwen (garages) ten opzichte van de straat zo ver mogelijk naar achteren plaatsen
- bijgebouwen mee ontwerpen met de hoofbebouwing.

Het deelgebied gelegen aan de Aalstraat wordt meer traditioneel verkaveld. Voor de bebouwing is dan ook gekozen voor een dorps- typologie met een traditionele ondertoon in eigentijdse vertaling, zoals in de illustraties op de pagina hiernaast wordt weergegeven.

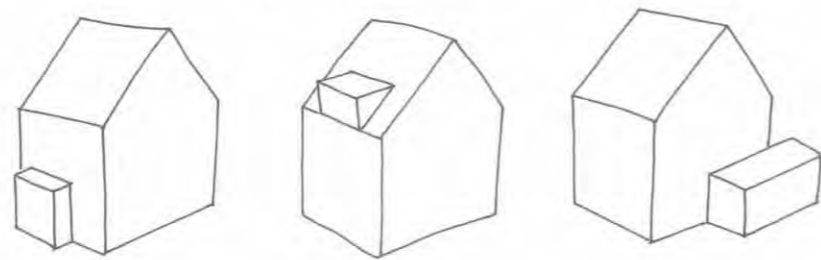
- Eenvoud, de samenhangende bebouwing kent allerlei kleine subtiele variaties
- Kleinschaligheid
- Variatie en levendigheid



Variatie in kaprichtingen



Subtiële variaties in rooilijn



Eenvoudige toevoegingen → Variatie



Voorbeelden van een meer traditioneel uitgewerkt woongebied met baksteenarchitectuur, gebruik makend van traditionele materialen



2 bijzondere elementen - familie van elkaar



2 bijzondere elementen - Alzijdigheid

5.3 Twee bijzondere elementen in het park

In het park zijn twee bijzondere elementen gesitueerd. Één aan de de oostzijde van het park waar je het dorp Gilze binnenkomt vanaf de rijksweg A58. Dit is gebouw 1 op naastgelegen afbeelding. Het andere element (gebouw 2 op de afbeelding) bevindt zich in de oksel van het park.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- één sterk volume
- volume gericht op omgeving; interactie tussen bebouwing en landschap
- gebouwen contrasteren met groen decor
- alzijdig ontworpen gebouwen
- solitaire gebouwen, doch familie van elkaar

gebouw 1

- maximaal bouwlagen
- alzijdig ontworpen, maar primair gericht naar de Tilburgse Baan, herkenbaar bij binnenkomst dorp
- zowel de functie wonen als de functie kantoren kan in gebouw 1 worden gehuisvest
- voor parkeren bij gebouw 1 zijn verschillende mogelijkheden:
 - parkeren op maaiveld in een parkeerbox, ingepast in het groen
 - parkeren onder het gebouw in een verdiepte of halfverdiepte parkeerkelder
 - parkeren in het gebouw op de onderste bouwlaag
- buitenruimtes integreren in het ontwerp voor het blok en zoveel mogelijk binnen het volume oplossen

gebouw 2

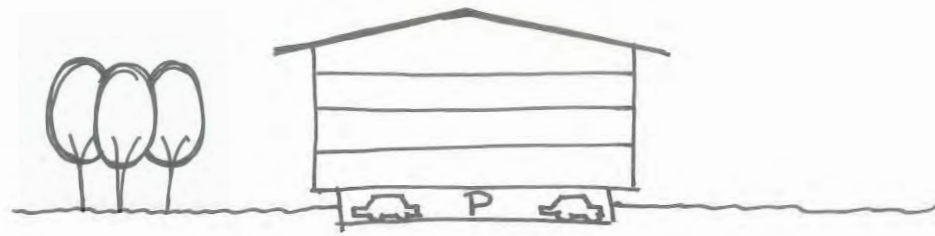
- gebouw 2: 4 bouwlagen, op een halfverdiepte parkeergarage
- gebouw 2: halfverdiept onder het volume parkeren, als het ware loskomend van het maaiveld
- parkeren wordt opgelost onder het gebouw met een verdiepte of half-verdiepte parkeerkelder; voor bezoekers kunnen enkele plaatsen aan de toegangsroute worden gerealiseerd
- buitenruimtes binnen het volume ontwerpen (geen uitstekende balkons)

Architectonische uitgangspunten

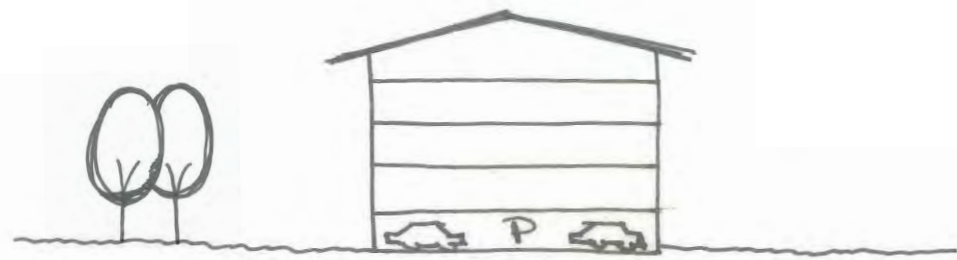
- eenduidig materiaal en kleurgebruik
- toepassing van een flauwe kap mogelijk

De twee ruimtelijke accenten in het plan kennen een wat grotere bouwhoogte dan de overige gebouwen in het plangebied. De elementen worden gekenmerkt door een alzijdig karakter en een sterke relatie met de groene ruimte rondom.

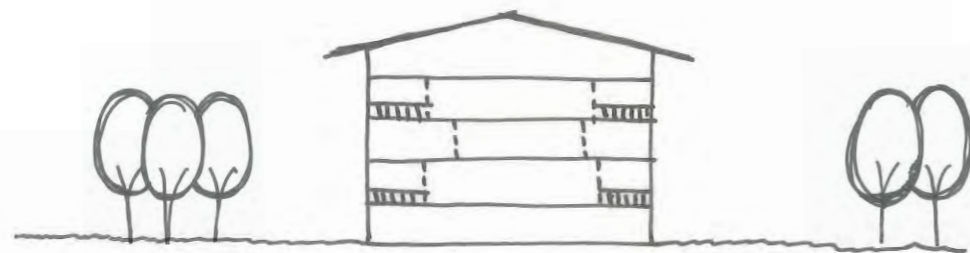
De vormgeving van de twee elementen is met een helder, eenduidig bouwvolume zonder grote uitstulpingen.



Gebouw 2: 4 bouwlagen op halfverdiept parkeren



Gebouw 1: 5 bouwlagen



Gebouw 1+2: buitenruimtes binnen het bouwvolume ontwerpen



*Voorbeelden van sterke volumes, interactie met groene ruimte
Buitenruimtes binnen het volume ontworpen*

6. Beeldkwaliteit openbare ruimte

6.1 Park

Uitgangspunten

- behoud van de waardevolle bomen rondom het plangebied
 - versterken van bomensingel, onderbegroeiing verwijderen voor doorzicht
 - verkeersvrije verblijfsruimte
 - eenvoudige, rustige inrichting
 - gras met bomen
 - variatie in boomsoorten
-
- smalle paden voor langzaam verkeer
 - op enkele plekken zijn paden overrijdbaar ten behoeve van een goede toegankelijkheid van de woningen
 - welke paden overrijdbaar worden is afhankelijk van de typologie van de aangrenzende woningen; dit is nog flexibel in te vullen
-
- waterbergingsmogelijkheden door subtiële verlagingen in het maaiveld
 - geen sloten of vijverpartijen, mogelijk wel tijdelijk open water in natte periodes
-
- zo min mogelijk speeltoestellen of speelplekken in de grote open ruimte
 - wél: speelaanleidingen en mogelijkheden voor zitplekken
 - ruimte voor evenementen
 - mogelijkheid voor het oprichten van kunstwerk(en)



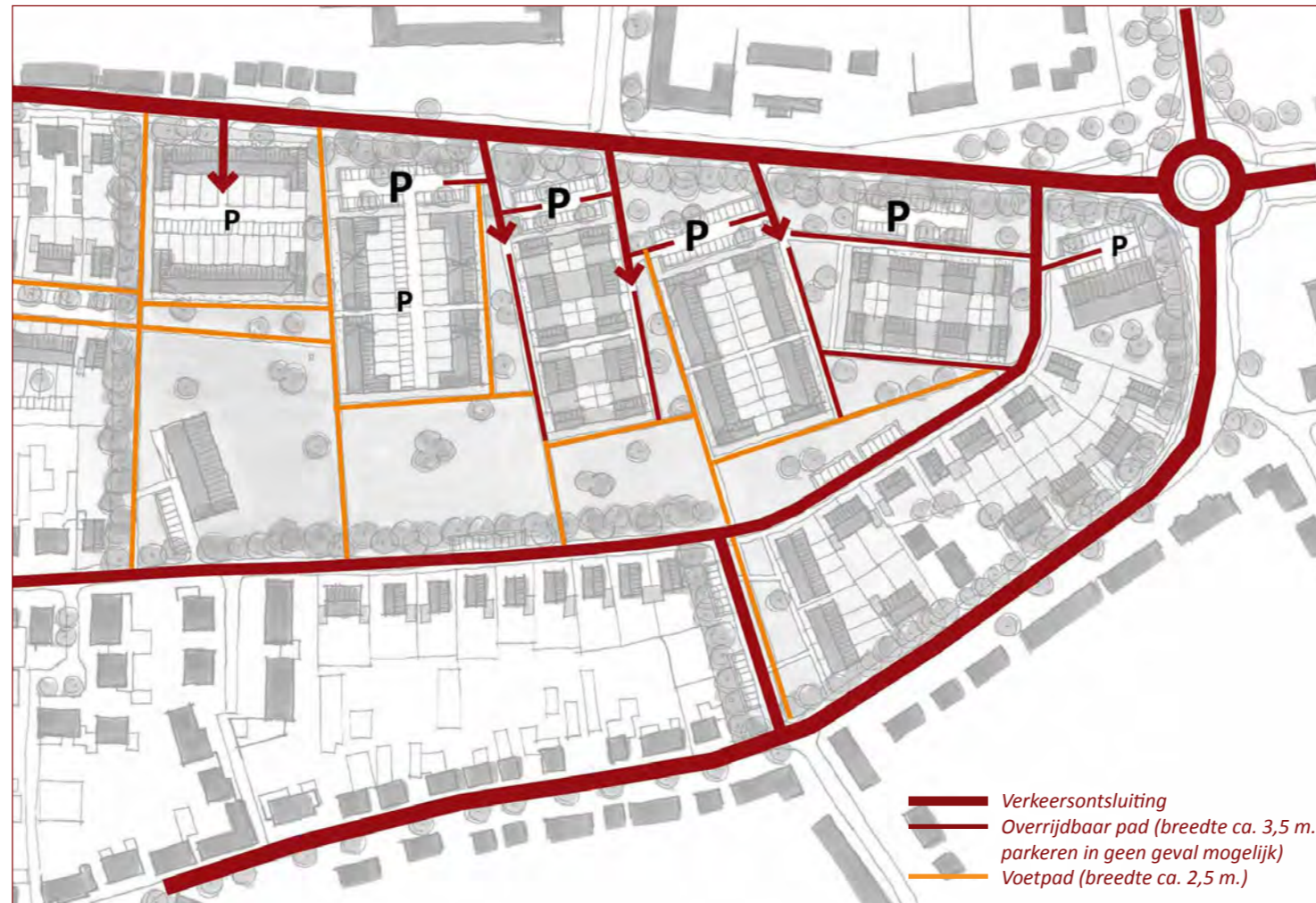
Grote groene ruimte, eenvoudige inrichting
Gras met bomen



Openbare ruimte - open grote groene ruimte, omkaderd met stevige bomenrijen

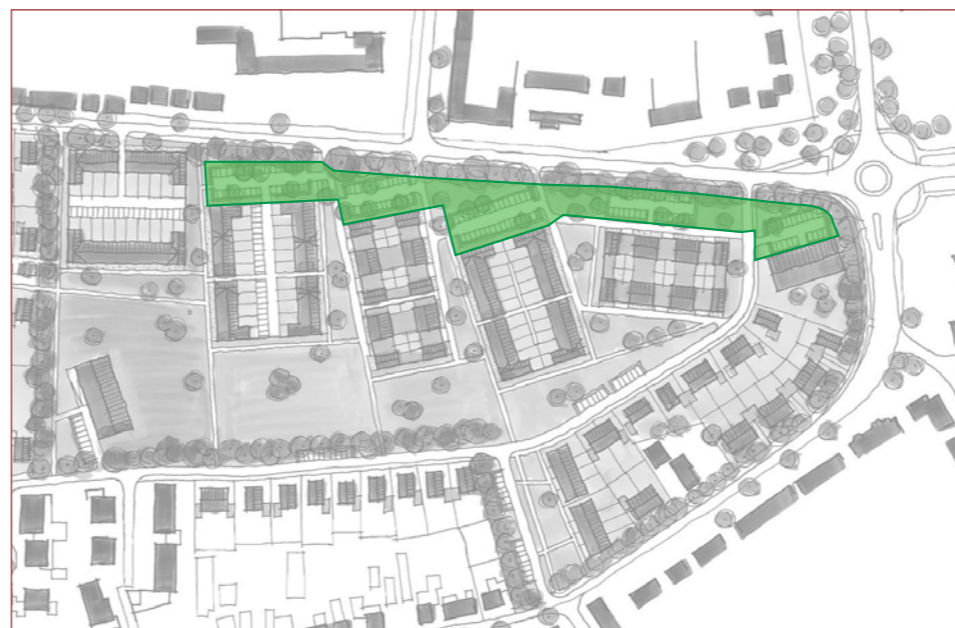


Openbare ruimte - toepassing van uiteenlopende boomsoorten
willekeurig geplaatst in groepen of solitair



*Verkeersstructuur, binnen het park geldt het principe van smalle paden voor langzaam verkeer
 Op enkele plekken zijn de paden overrijdbaar ten behoeve van een goede bereikbaarheid van woningen
 Welke paden overrijdbaar worden is afhankelijk van de typologie van de aangrenzende woningen, dit is flexibel in te vullen*

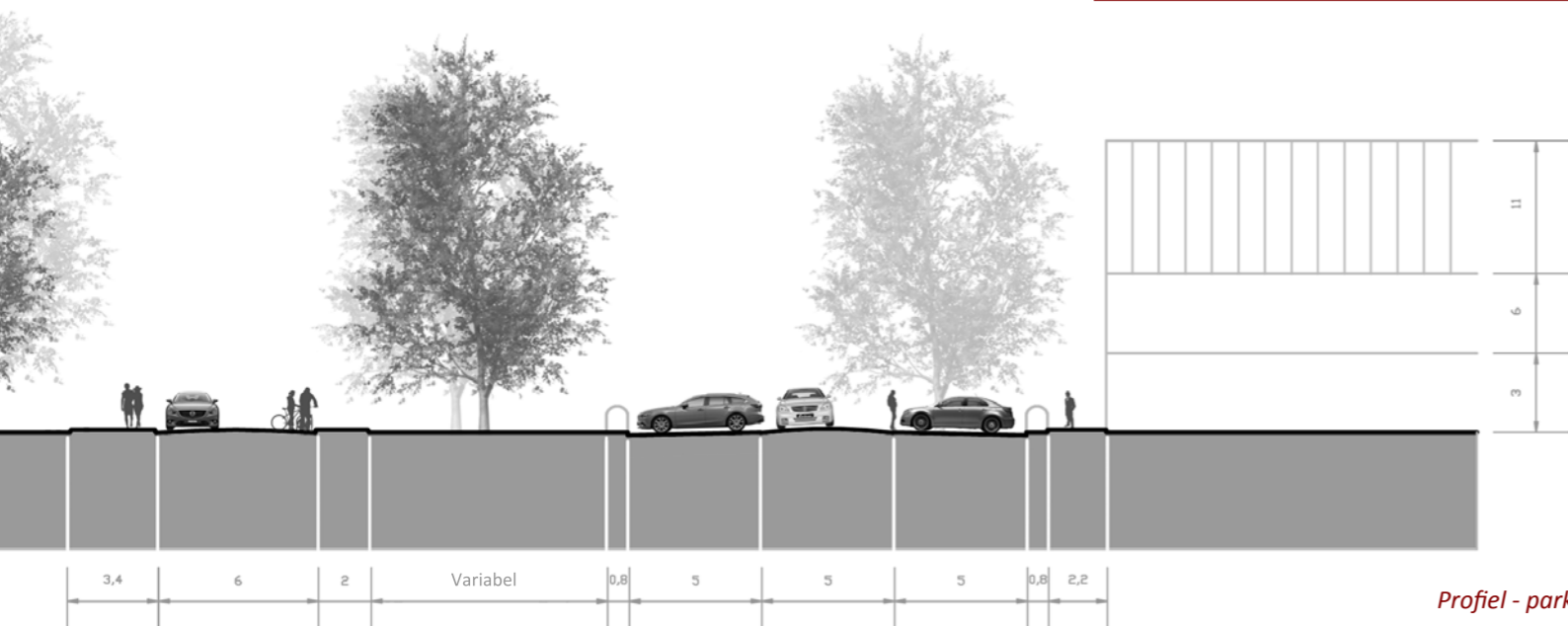




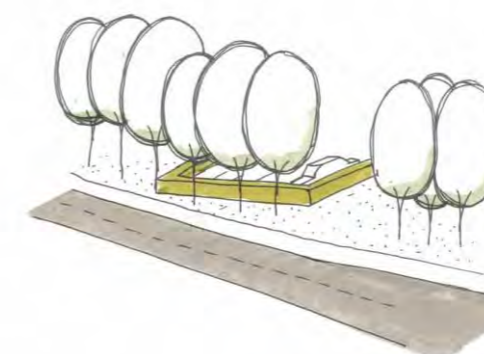
6.2 Groene zone met parkeerkooffers

Uitgangspunten

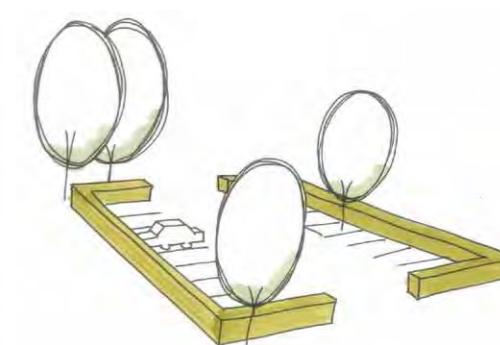
- parkeren in koffers
- parkeerkooffers liggen onderling los van elkaar en wisselend van richting
- de ontsluiting van de parkeerkooffers vanaf de Lange Wagenstraat is in principe per koffer
- bij de invulling van de parkeerkooffers zullen de waardevolle bomen zo veel mogelijk gerespecteerd worden
- bomen worden verspreid opgenomen tussen de parkeerkooffers en waar mogelijk tussen de parkeerplaatsen
- variatie in boomsoorten
- eventueel: parkeren op grastegels voor een nog groener beeld
- parkeerkooffers zijn omgeven door lage hagen



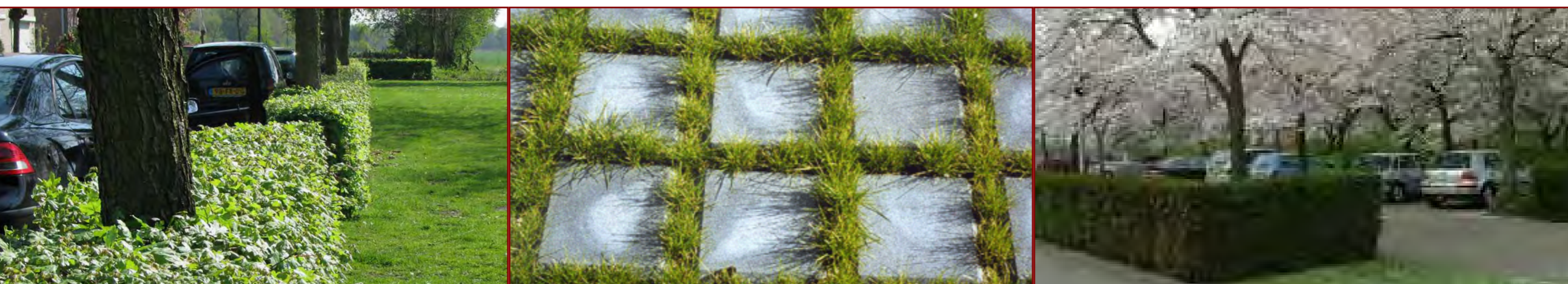
Profiel - parkeerkooffers



Parkeerkooffers - opgenomen in parkruimte
"los" van Lange Wagenstraat



Parkeerkooffers - omgeven door hagen



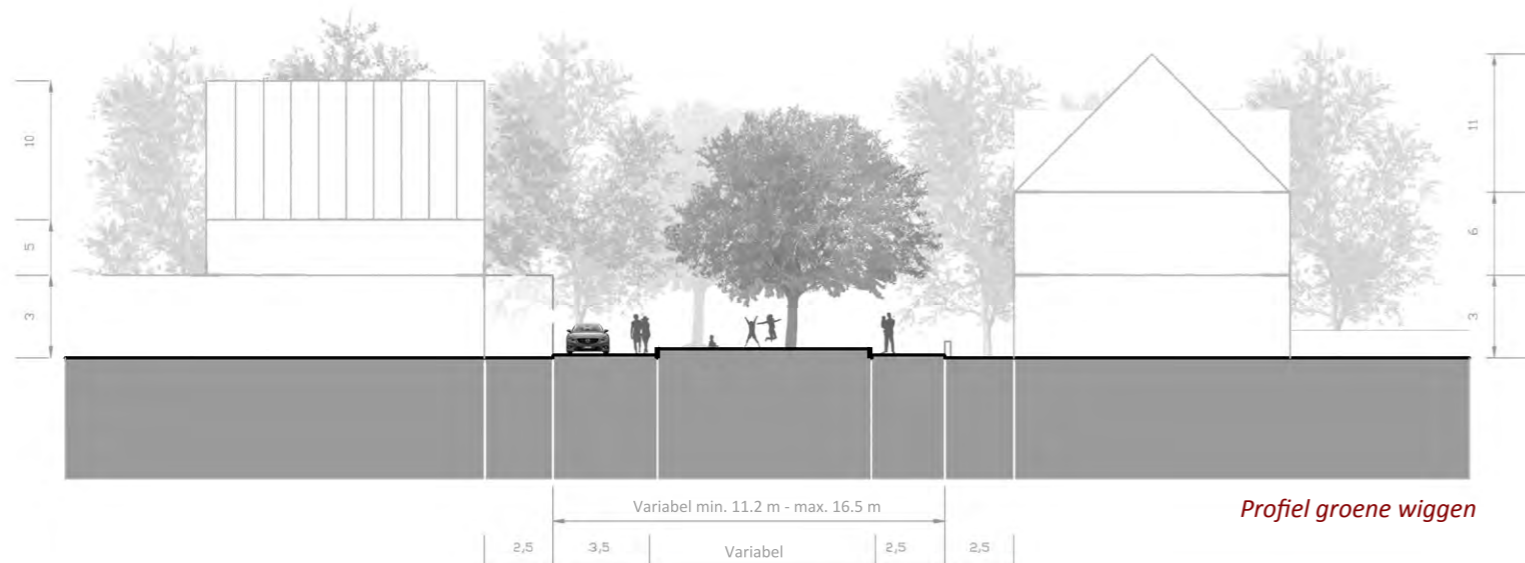


Openbare ruimte - Groene wiggens

6.3 Groene wiggens

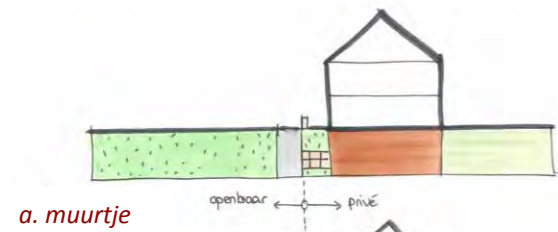
Uitgangspunten

- gerende vorm van de ruimte van smal naar breed
- voorgevels van de aangrenzende woningen liggen uitdrukkelijk niet evenwijdig aan elkaar
- gras met bomen
- autoverkeer is minimaal aanwezig
- smalle paden (ca. 2,5 - 3,5 m. breed)
- profiel van de evt. overrijdbare paden zodanig vormgeven dat parkeren in openbaar gebied onmogelijk is
- geleidelijke overgang openbaar-privé (zie volgende pagina)
- eventueel: speelplek / speeltoestellen
- eventueel: zitmogelijkheden / meubilair
- variatie in boomsoorten

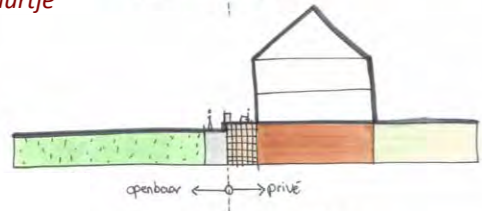


Profiel groene wiggens

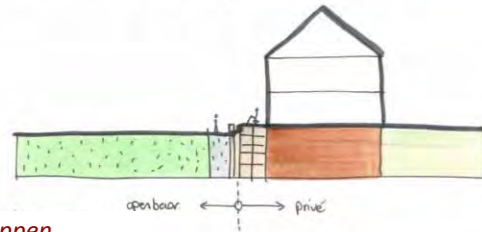




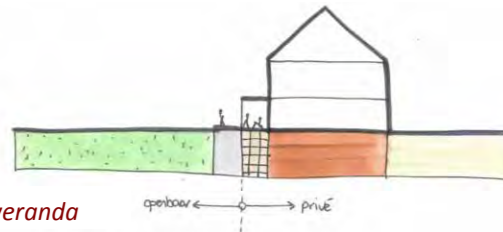
a. muurtje



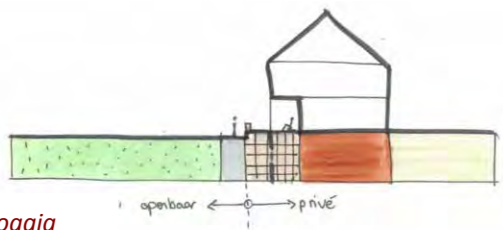
b. verhoogde stoep



c. trappen



d. veranda



e. loggia

Mogelijkheden voor overgangen openbaar - prive



Openbare ruimte - Overgang openbaar - prive

6.4 Overgang openbaar - privé aan de groene wiggen

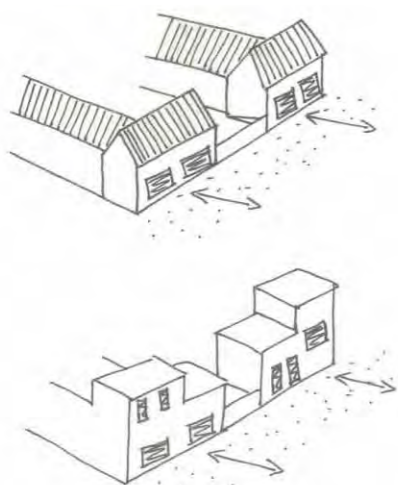
Uitgangspunten

- zone van 2,5 meter aan voorzijde van de woningen wordt uitgegeven
- geen traditionele voortuin / geen groene erfafscheiding
- vormgeving overgang dient onlosmakelijk onderdeel uit te maken van het bouwplan
- een duurzaam vormgegeven en zorgvuldig uitgewerkte erfafscheiding in de vorm van een laag muurtje, een hoogteverschil met trappen, veranda's, loggia's etc.
- In de zone van 2,5 meter mogen ook één laagse bouwwerken worden opgericht zoals een veranda of erker, mits zorgvuldig geïntegreerd in het bouwplan
- aan bewoners voldoende privacy bieden, zodanig dat zij niet geneigd zijn aanpassingen te doen aan de vormgeving van de erfafscheiding / de overgangszone





Overgang bebouwing - parkeerzone



Overgang bebouwing - parkeerzone - Interactie

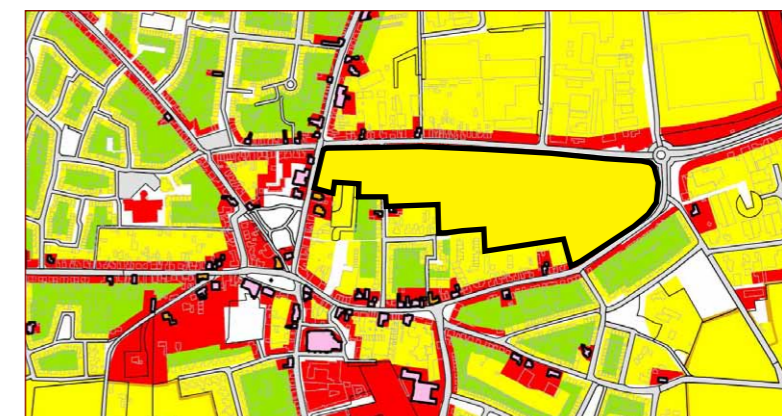
6.5 Overgang openbaar - privé aan park en parkeerkeffers

- overgangen bebouwing naar openbare ruimte is direct: gebouw staat in het park
- een beperkte privé zone van maximaal 1 meter diep
- nadrukkelijk: interactie tussen kopgevels en openbare ruimte (geen blinde kopgevels richting de parkeerkeffers en het park)
- kopgevels dienen zorgvuldig uitgewerkt te worden als belangrijk onderdeel van het bouwplan
- kopwoningen aan het park kunnen gestapeld worden (maximaal 3 bouwlagen, een eventuele kap geldt als bouwlaag)
- aan de gevels zijn beperkte uitstulpingen in de vorm van een uitkraging voor een balkon of veranda mogelijk met een maximale diepte van 1 meter





*Bestaand kaartbeeld Welstandstoezichtbeleid
Rood = welstandstoezicht door welstandscommissie
Geel = welstandstoezicht door stadsbouwmeester*



*Beoogd kaartbeeld: zwart omljnde gedeelte wordt geel.
Voor dit gedeelte zal de kwaliteitscommissie worden aangesteld*

7. Kwaliteitsbewaking

7.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft in grote lijnen sturing aan de ruimtelijke opzet van het Centrumplan Gilze, deelgebied Oost. Het bestemmingsplan werkt met een rechtstreekse bouwtitel, en heeft een globaal karakter om flexibel in te kunnen spelen op de marktvraag. De flexibiliteit zit met name in het noordelijke deel met de vijf bouwblokken. De overige plandelen zijn meer specifiek bestemd, wel met ruimte om met woning typologieën te kunnen spelen.

Maximale bouwhoogtes, maximale woningaantallen en voorgevelrooilijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Binnen de flexibele opzet van het bestemmingsplan is het van belang vast te kunnen houden aan kwaliteitsaspecten ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte. Daartoe 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 voor de kwaliteitscommissie.

7.2 Beeldkwaliteitplan

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

Dit speelt in het Centrumplan Gilze, vooral in het parkdeel (deelgebied Oost) waar ruimte is voor kaveluitgifte aan zelfbouwers en/of C.P.O. groepen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Samenhang in het plan 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 van groot belang.

Het beeldkwaliteitplan geeft in hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het Centrumplan Gilze, deelgebied Oost. De formulering in het beeldkwaliteitplan is zodanig sturend dat op basis hiervan bewonersgroepen, marktpartijen samen met ontwerpers 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 kopers 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 beeldkwaliteitplan.

7.3 Kwaliteitscommissie

7.3.1 Doel

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

De gemeente Gilze-Rijen beoogt specifiek voor het centrumplan Gilze een onafhankelijke kwaliteitscommissie aan te stellen, 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, gebouwen en openbare ruimtes binnen het plangebied.

Voor het centrumplan Gilze zal, door de instelling van een kwaliteitscommissie, specifiek voor dit project, het toezicht op bouwplannen door welstand vervallen.

Het bovenstaande impliceert voor het Centrumplan-gebied een aanpassing van het tot nu toe geldende welstandstoezichtbeleid. Daarbij werd voor het plangebied tot nu toe onderscheid gemaakt tussen toetsing door de welstandscommissie langs de

linten en toetsing door de stadsbouwmeester in het hart van het gebied.

7.3.2 Samenstelling kwaliteitscommissie

De onafhankelijke commissie is compact en zal bestaan uit 3 personen:

- Voorzitter: William van Gool, architect en stadsbouwmeester van de gemeente Gilze en Rijen
- Lid: Inge Burg, stedenbouwkundige en opsteller van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor het centrumplan Gilze
- Secretaris: Ambtenaar Ruimtelijke Ordening of Bouw- en Woningtoezicht, nader in te vullen.

7.3.3 Stappen in het beoordelingsproces

Per deelgebied of bouwplan worden de volgende stappen doorlopen, alvorens een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend:

1. Intake

Intakegesprek tussen de initiatiefnemer en architect van het bouwplan en de voorzitter van 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 tevens 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, niet naar willekeur.

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 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 dan wel goedkeuren onder bepaalde voorwaarden.

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.

Voor inrichtingsplannen voor de openbare ruimte geldt dat hetzelfde stappenplan (intake, tussentijdse toets en beoordeling definitief plan) wordt gevolgd.

7.3.4 Taken/verantwoordelijkheden van de kwaliteitscommissie

- De kwaliteitscommissie is het adviesorgaan voor ruimtelijke kwaliteit aan het College. 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 het beeldkwaliteitplan. Enerzijds wordt 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 vooral op de hoofdlijnen van het plan, met een accent op stedenbouwkundige kwaliteiten; 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 secretaris van de kwaliteitscommissie draagt zorg voor een afstemming met gemeentelijk beleids- en coördinatie-overleg. 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.

Dat kan op een aantal manieren gebeuren.

7.4.1 Ontwerpkwaliteit

Er zal 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 Planologisch regime

Het bestemmingsplan kent een globaal karakter, met name voor het noordelijk deel met de vijf woonclusters. Bij een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan is het verstandig de ruim-

telijke situatie meer gedetailleerd, conform de dan inmiddels uitgevoerde plannen, vast te leggen. Het globale, flexibele plan kan te zijner tijd worden omgezet naar een specifiek, op de locatie toegespitst bestemmingsplan.

Indien gekozen wordt voor een globaal plan met een uitwerkingsplicht is de gedetailleerde bestemming op basis van bouwplannen al eerder aan de orde (vóór het verlenen van de bouwvergunning).

7.4.3 Welstandsbeleid

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

7.4.4 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. De grote parkruimte met gras en enkele bomen zal waarschijnlijk redelijk extensief beheerd kunnen worden, de groene wiggen en parkeercoffers vragen waarschijnlijk om een wat intensiever beheer.

7.4.5 Privaatrechtelijke borging

Er kan – als onderdeel van de grondverkoop – in het verlengde van het beeldkwaliteitplan een pakket afspraken worden ontwikkeld, die eigenaren dwingt tot het op peil houden van de ruimtelijke kwaliteit van hun woning in relatie tot de omgeving. Dit gaat over:

- Architectuur, materiaal, etc. van bestaande, uit te bouwen en nieuwe gebouwen
 - Inrichting van erven en met name erfafscheidingen
- Of dit wenselijk is vergt nog een nadere uitwerking en afweging.

