

## 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 zadel- 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, gootlijst, 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 boerenerfconcept.

### 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 dorps 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 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 dorps 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 vormentaal van de architectuur;
- een huis met zadeldak, eventueel samengesteld;
- het dak heeft een kloeke 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 tinten 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 combinatiedak van riet en pannen behoort ook tot de mogelijkheden. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorps uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan.



Inspiratie: RvR-woning lintbebouwing



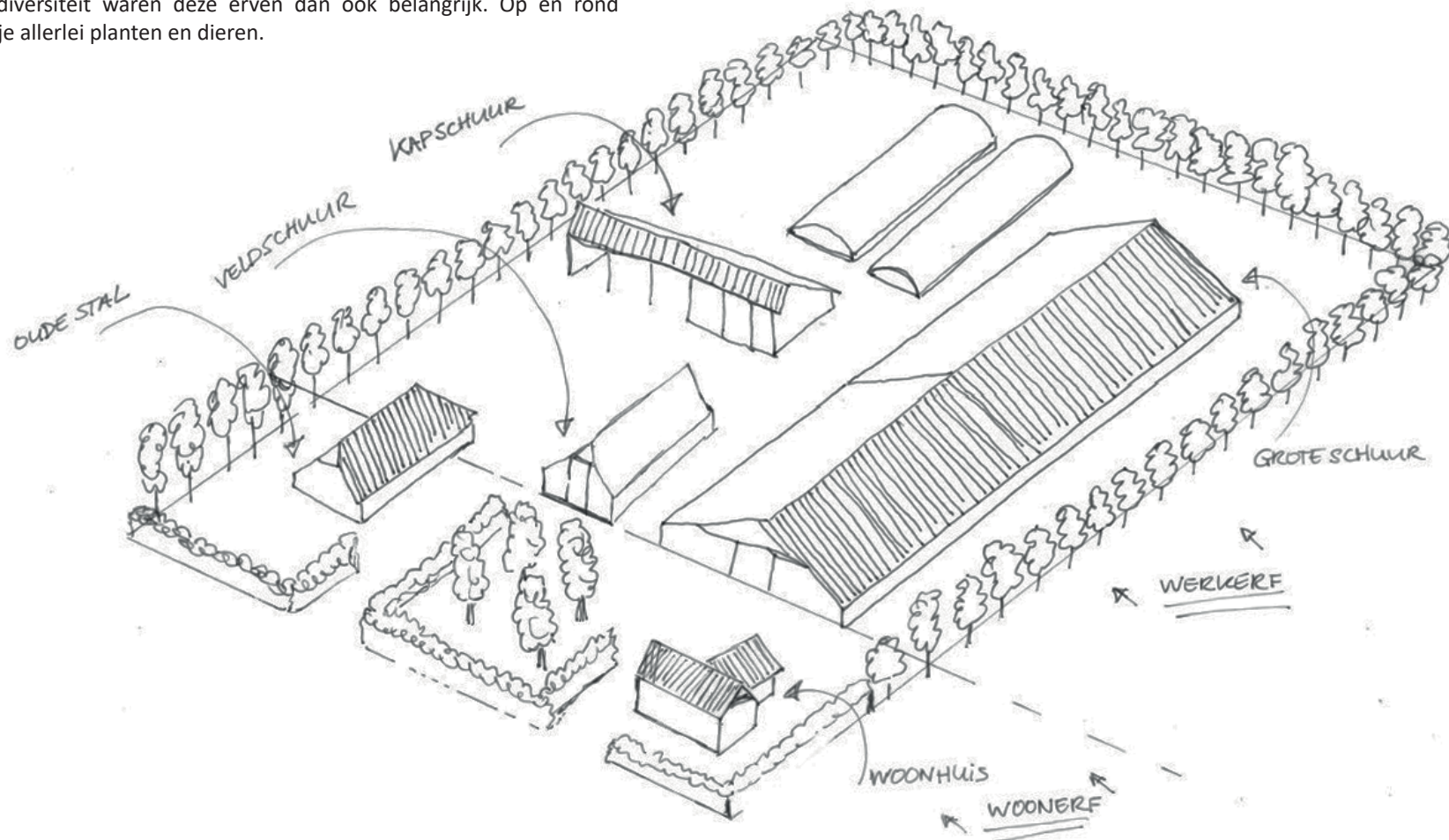
Inspiratie: RvR-woning lintbebouwing

## Uitwerking beeldkwaliteit - Boerenerf

### "Boerenerf principe"

De herontwikkeling van de erven is geïnspireerd op een boerenerf. Een boerenerf 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 boerenerf 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 boerenerf principe is van toepassing op de transformatie naar wonen van de agrarische erven. Een boerenerf 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 boerenerf 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 boerenerf

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 hoofd woning het boerenerf 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 boerenerf 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 erf grens voldoende ruimte om een ruimtelijke scheiding van kavels te bewerkstelligen in het boerenerfconcept;

### Bouwmassa

De bouwmassa's zijn overeenkomstig met de dorpskarakteristiek

- Eenvoud: alle woningen hebben een eenvoudige hoofd massa;
- Hoogte: deze hoofd massa is ten hoogste één laag met kap,
- Toevoegingen: deze hoofd massa 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 hoofd massa.

### Typologieën

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

- één boerderij/hoofd woning
- één stalwoning
- 1 tot 3 schuurwoningen
- één kapschuurwoningen

Op de volgende pagina's is de gewenste beeldkwaliteit van deze woningtypes op het boerenerf 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 infiltratiekratten. 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 m<sup>3</sup>.

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 houtskeldebouw, 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 boerenerf 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 m<sup>3</sup>.

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.

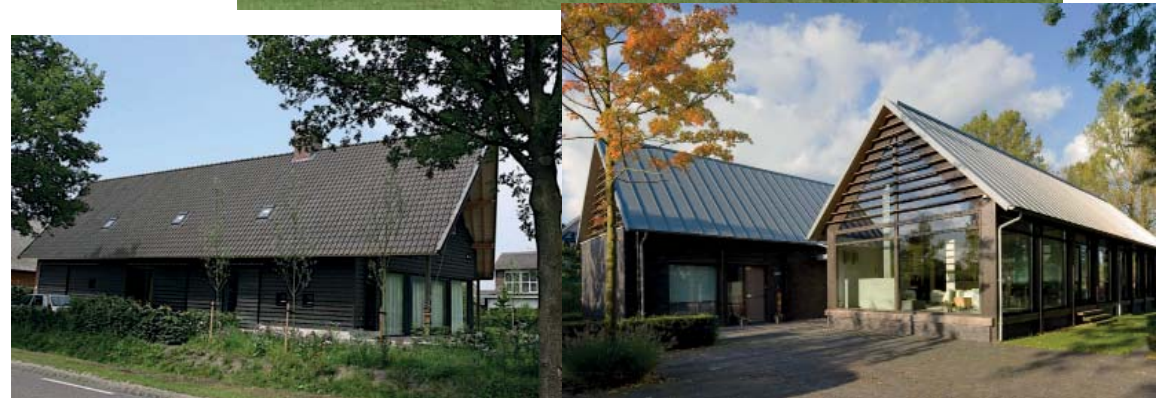
De gevelmaterialen van de schuren zijn traditioneel terughoudend en ondergeschikt aan de combinatie van woonhuis en stal. Zwart gepotdekseld hout is veel voorkomend maar meer eigentijdse alternatieven zijn mogelijk. Voor de schuurwoning geldt dat alle materialen in een donkere (terughoudende) kleurstelling 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 m<sup>3</sup>.

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

