

centrumvisie kern Gilze

afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
versie: maart 2012

inhoudsopgave

1. inleiding	blz. 3
2. uitgangssituatie	blz. 5
2.1 afbakening centrumgebied	
2.2 gemeentelijke structuurvisie	
2.3 vigerende bestemmingsplannen	
2.4 gemeentelijk beleidskader	
3. analyse plangebied	blz. 8
3.1 algemeen	
3.2 ruimtelijke analyse	blz. 8
- groenstructuur	
- Verkeersstructuur	
- bebouwingsstructuur	
- dorpkarakteristiek	
3.3 functionele analyse	blz. 12
- functiekaart centrumgebied	
- DPO/winkelaanbod	
- wonen	
- maatschappelijke voorzieningen	
4. centrumvisie	blz. 15
4.1.1 algemeen	
4.1.2. visie centrum en toeloopstraat	
4.2. ruimtelijke visie	blz. 16
4.2.1. centrum	
4.2.2. bebouwingsstructuur	
4.2.3. verkeersstructuur	
4.2.4. groenstructuur	
4.2.5 dorpskarakteristiek	
4.2.6. winkelprogramma	
4.3 functionele visie	blz. 21
4.3.1. deelgebieden	
4.3.2. maatschappelijke en culturele voorzieningen	
4.3.3 Horeca	
4.3.4. wonen	
4.3.5. verkeer/parkeren	
4.4. uitgangspunten	blz. 25

Bijlage: overzicht monumentale en cultuurhistorische panden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het in werking treden van de Wet op de ruimtelijke ordening (juli 2008) vormt het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen één van de speerpunten van de gemeente Gilze en Rijen. Dit, omdat het merendeel van de bestemmingsplannen voor de kernen Gilze en Rijen ouder zijn dan 10 jaar en daarom aan herziening toe zijn. Met een herziening kan tevens uniformiteit worden aangebracht in de bestemmingsplanregels. Daarnaast is het wenselijk het aantal bestemmingsplannen te reduceren en tegelijkertijd de toegankelijkheid te vergroten door de bestemmingsplannen in digitale vorm beschikbaar te stellen.

Voor de woongebieden van de kernen Gilze en Rijen is de voorbereiding voor de actualisering al in volle gang. Het voorontwerpbestemmingsplan woongebied Gilze is voor overleg en inspraak ter visie gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan woongebied Rijen is in voorbereiding en is naar verwachting het eerste kwartaal van 2012 gereed voor inspraak en overleg. Vervolgens kan een start worden gemaakt met een herziening van de bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van beide kernen. Deze notitie is daarvoor de eerste stap.

De centrumgebieden van de kernen Gilze en Rijen vormen letterlijk en figuurlijk het hart van de kern waar nu en in de toekomst belangrijke ontwikkelingen plaatsvinden. Voor een centrumgebied geldt als belangrijkste uitgangspunt: het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het winkelgebied. Om dit te toetsen worden onder andere de volgende vragen onderzocht? Is het winkelaanbod divers genoeg? Hoe zijn de winkels ten opzichte van elkaar gelokaliseerd? Zijn er horeca gelegenheden met terrassen? Zijn er autoluwe of -loze verblijfsruimten? Zijn er voldoende groenvoorzieningen? Kortom, welke verblijfskwaliteiten worden er gewaardeerd en welke ontbrekende verblijfskwaliteiten zijn er gewenst?

Daarnaast vormt het centrum steeds meer een podium waar allerlei publieksaantrekkelijke activiteiten plaatsvinden zoals de weekmarkt, cultuurmanifestaties en braderieën. Ook wonen in het centrum is bij bepaalde doelgroepen erg in trek wat de leefbaarheid en de sociale controle in het centrum ten goede komt.

De vraag is hoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hierop kunnen inspelen en hoe bestaande ruimtelijke ontwikkelingen hieraan kunnen bijdragen. Om dit ruimtelijk vraagstuk vorm te geven is het ontwikkelen van een centrumvisie een belangrijk instrument. Door een centrumvisie worden de diverse functies binnen de centrumgebieden, de bebouwingen en de openbare ruimte beter op elkaar afgestemd. Het gaat dan vooral om toekomstige, samenhangende en gewenste situatie waarbij wordt gekeken naar kansen en ontwikkelingsmogelijkheden van typische centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening enzovoort.

De centrumvisie kan vervolgens als beleidsdocument worden ingezet om te toetsen welke centrumontwikkelingen wenselijk zijn en welke niet. Concretisering van centrumvisie vindt plaats in het bestemmingsplan.

1.2 Samenvatting

Dit document heeft tot doel om een ruimtelijk kader te geven voor een visie op het centrumgebied van de kern Gilze. De centrumvisie formuleert de uitgangspunten voor de later op te stellen bestemmingsplannen. Dit gebeurt op basis van een analyse van het plangebied, de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied en het beoogde ruimtelijk beleid voor het plangebied.

Het toekomstige bestemmingsplan richt zich op het creëren van mogelijkheden tot het ontwikkelen, in stand houden/versterken van een vitaal centrum. Daarbij vormt behoud en versterking van de huidige ruimtelijke structuur het uitgangspunt. Binnen dit kader zal er voldoende flexibiliteit in de regels worden geboden om planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven of functiewijzigingen mogelijk te maken.

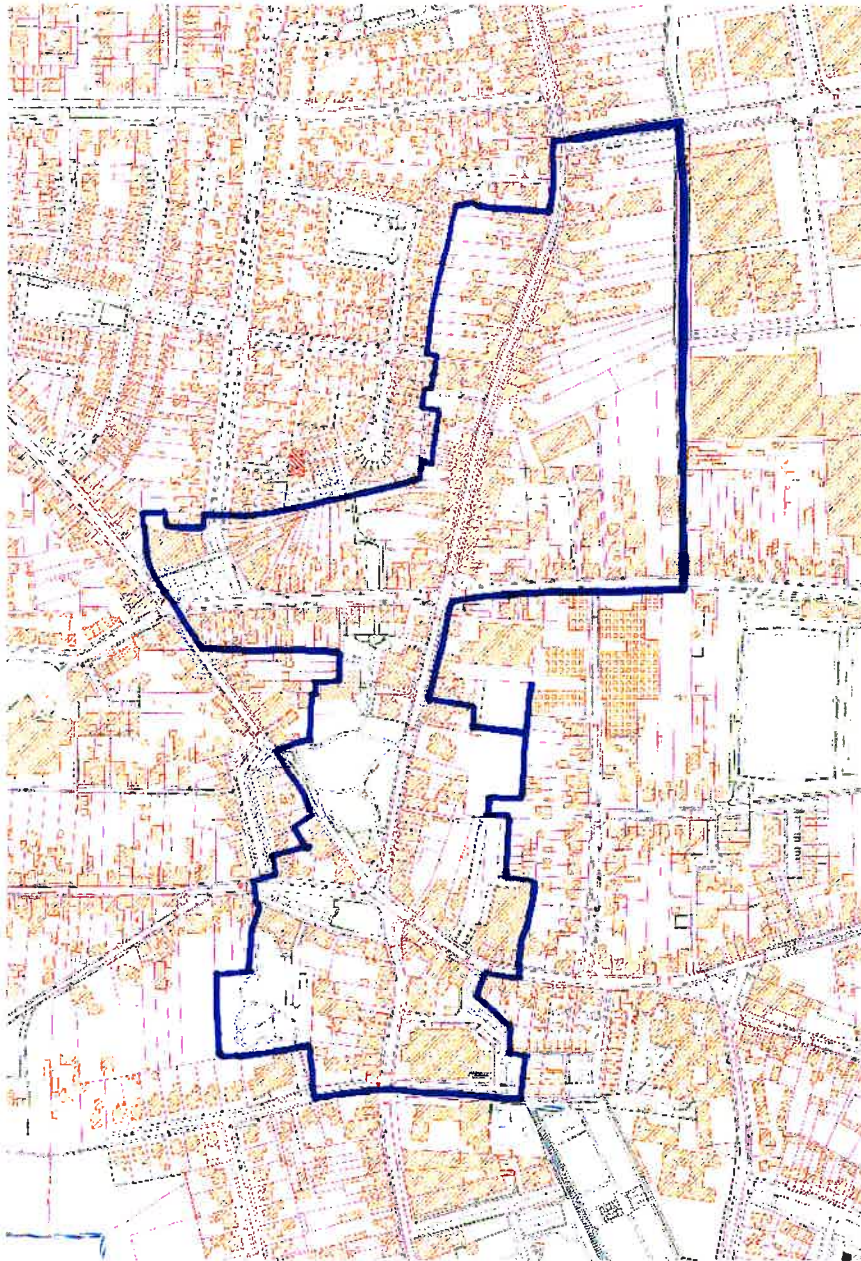
2. Uitgangssituatie

2.1 Afbakening van het centrumgebied

Het centrumgebied van de kern Gilze ligt in grote lijnen opgespannen tussen het Hippelpad aan de westzijde, het gedeelte van de Nieuwstraat tussen Den Bulk en het Bisschop de Vetplein, de Korte Wagenstraat en het Steenakkerplein, het gedeelte van de Kerkstraat tot en met het Kerkplein en het gedeelte van de Raadhuisstraat tot en met aan de winkelvoorzieningen, zie afbeelding 1.

Bij de actualisering van het centrumgebied wordt niet het deel van het plangebied "Achter de Hoven".

Bij de visievorming wordt het gedeelte op de hoek Nieuwstraat – Lange Wagenstraat wel meegenomen omdat dit gebiedsdeel onderdeel uit maakt van het centrumontwikkelingsgebied. Hierop wordt verder in deze notitie nader ingegaan.



Afb.1 Grenzen van het plan Centrumgebied Gilze

2.2 Gemeentelijke structuurvisie

Het centrumgebied van de kern Gilze vormt onderdeel van de Structuurplan Gilze (2006). In de Structuurplan Gilze wordt een ruimtelijke en functionele visie gegeven over de ontwikkeling van de kern Gilze. Naast een algemene visie over de kern Gilze worden de drie structuurplandeelgebieden, te weten Ontwikkelingsrichting Gilze - Zuid, Centrum/Sportvelden en Zoekgebied nieuw recreatie, sport en groen, in het bijzonder belicht op hun ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Daarnaast staat in de Structuurplan Gilze dat de gemeente een voorkeur heeft voor inbreiden boven uitbreiden van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Tevens wordt beschreven dat het huidige voorzieningenniveau in de kern gehandhaafd moet blijven en waar mogelijk moet worden versterkt.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Kern Gilze

Het bestemmingsplan "Kern Gilze" is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 mei 2001, goedgekeurd bij besluit van 18 december 2001.

Het is een conserverend plan met als doel het versterken van de identiteit van Gilze als historisch centrum met een groen dorpshart. Om deze identiteit te behouden is het bestemmingsplan erop gericht om de kwaliteit van het openbaar groen te handhaven en waar mogelijk te verbeteren.

Het bestemmingsplan is erop gericht om groene dorpskarakteristieken zoals de diepe groene achterkavels aan de historische linten te behouden om het groene karakter van de kern te waarborgen. Daarnaast worden privé en openbaar groen met bijzondere kwaliteit voor de toekomst beschermd en waar mogelijk verbeterd.

Voor het centrumgebied wordt in het bestemmingsplan gestreefd naar een hoogwaardig voorzieningenniveau waardoor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum wordt verbeterd.

De plantoelichting geeft verder aan, dat vanwege de lage dynamiek in de ontwikkeling van de detailhandel er gekozen is voor een vrij compact centrumgebied waarbinnen nieuwvestiging van winkels tot de mogelijkheid behoort.

Gestreefd wordt naar concentratie van detailhandelsvoorzieningen in dit centrumgebied. Hiervoor wordt een in ruimtelijke zin afgebakend gebied aangegeven. Voor nieuwvestigingen wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van het winkelareaal.

Aansluitend op het centrumgebied ligt het gemengd gebied. Binnen dit gebied wordt uitbreiding van winkels en bestaande bedrijven beperkt en is nieuwvestiging slecht in enkele uitzonderingsgevallen toegestaan. Om de gedifferentieerde karakter van met name de Nieuwstraat te behouden zijn bestaande winkels en bedrijven positief opgenomen.

Het resterende gebied heeft een woonfunctie.

Deelgebieden

Centrum

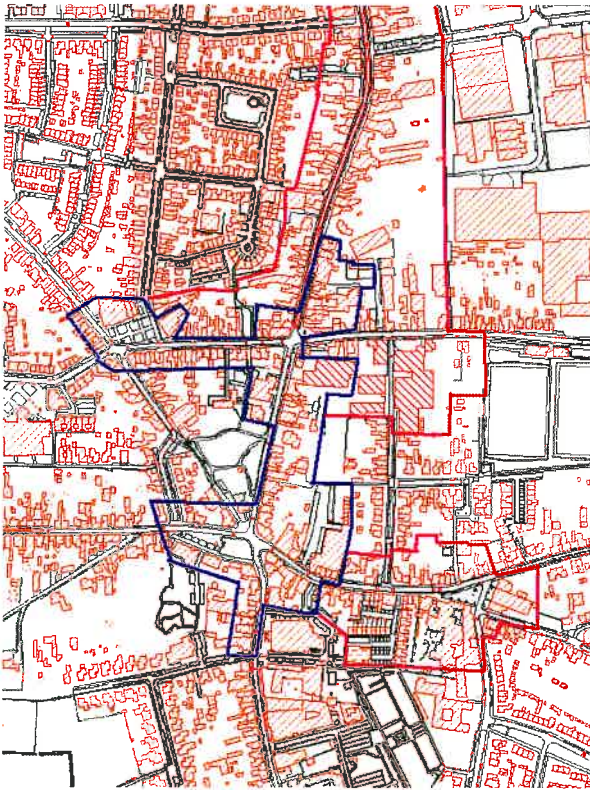
De centrumvoorzieningen van Gilze zijn voornamelijk geconcentreerd aan de noordzijde van de Raadhuisstraat en langs de Nieuwstraat. Daarnaast is er een subcentrumvoorziening gelegen aan het Steenakkerplein. Er is geen duidelijke relatie tussen het subcentrum aan het Steenakkerplein en de verspreide winkelvoorzieningen aan de Nieuwstraat.

Binnen het plangebied is een supermarkt gevestigd. Een tweede supermarkt is buiten dit gebied gelegen.

Door het ontbreken van een herkenbare winkelconcentratie is ook een centrum niet herkenbaar. Door een tamelijk groot verspreidingsgebied van de winkelvoorzieningen ontbreekt een samengestelde versterking en een duidelijk centraal beeld van de kern.

Gemengd gebied

Het gemengd gebied is bedoeld als overloopgebied van het centrumgebied. Een belangrijk uitgangspunt voor deze deelgebieden is de vermenging van functies (winkels, wonen, werken). Functiewijziging is mogelijk, maar met behoud van het gemengde karakter van deze gebieden.



Blauw is in het bestemmingsplan Kern Gilze opgenomen als Centrumgebied en paars als gemengd gebied.

2.4 Gemeentelijk beleidskader

Naast het Structuurplan Gilze en de vigerende bestemmingsplannen heeft de gemeente beleidsnota's en instrumenten vastgesteld die bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gehanteerd als uitgangspunten. Bij actualisatie van bestemmingsplannen is een aantal documenten niet aan de orde omdat het nu eenmaal gaat om bestaand stedelijk gebied. Onderstaand volgt een overzicht van de voor actualisatie relevante gemeentelijke beleidsnota's en instrumenten.

Document	Datum
Integraal Kwaliteitsplan Beheer Openbare Ruimte	Mrt 2005
Monumentenverordening	Mei 2005
Kunstnota "Gilze en Rijen een kunstzinnige gemeente"	Dec 2005
Wonen naar wens	Nov 2006
Milieu 2006-2010, actualisatie 2007	Jan 2008
Woonvisie 2008-2015	Juni 2008
Regionaal convenant duurzaam bouwen	Sep 2008
Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan 2009-2015	Apr 2009
Cultuurnota	2009
Groenstructuurplan	Apr 2011
Beleid welstandstoezicht	Dec 2010
Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg	Feb 2011
DPO	Mrt 2012

3. Analyse plangebied

3.1 Algemeen

Het plangebied wordt zowel ruimtelijk als functioneel geanalyseerd. In de ruimtelijke analyse wordt de opbouw van het plangebied beschreven door onder andere de groen-, verkeer- en bebouwingsstructuur te belichten. Daarnaast worden de binnen het plangebied te onderscheiden deelgebieden beschreven en de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden toegelicht. In de functionele analyse worden de diverse functies (wonen, detailhandel, bedrijven enzovoorts) die in het plangebied voorkomen beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse worden de uitgangspunten geformuleerd die de basis vormen voor het op te stellen bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke analyse

3.2.1 Groenstructuur

De groenstructuur draagt in grote mate bij aan de identiteit van en de oriëntatie in een kern. In samenspel met de historie van de kern, de landschappelijke ondergrond, stedenbouwkundige structuur en infrastructuur is groen bepalend voor de uitstraling en opbouw binnen de kern. De identiteit van iedere kern is belangrijk voor de dorpen en hun inwoners. Het roept herinneringen aan vroeger tijden op en zorgt ervoor dat het dorp logisch in elkaar zit en men zich kan oriënteren.

Voor de bestaande groen- en bomenstructuur (laanbomen en solitaire bomen), bestaande uit zowel gemeentelijk als particulier groen, in het centrumgebied is het van belang dat deze beschermd en verder ontwikkeld wordt. Het bestemmingsplan moet hiertoe de mogelijkheden bieden. De groenstructuur zorgt namelijk voor samenhang en identiteit wat de herkenbaarheid en oriëntatie in de kern ten goede komt.

Het gemeentelijk groenstructuurplan biedt kaders voor de ontwikkeling van de groenstructuren binnen de kernen met aandacht voor de kwaliteiten die het groen in de gemeente Gilze en Rijen heeft. Iedere kern heeft hierbij een andere ontstaansgeschiedenis en karakteristiek die belangrijke kaders bieden voor de ontwikkeling van de huidige groenstructuur. Het groenstructuurplan zoekt nadrukkelijk naar eigenheid van iedere kern, wijk of plek en probeert deze karakteristiek met de groenstructuur te versterken. Groen ondersteunt hierbij bestaande (ruimtelijke) structuren waardoor de beleving wordt vergroot.

Huidige groenstructuur

De huidige groenstructuur is opgebouwd uit diverse onderdelen, die in deze paragraaf nader zijn beschreven.

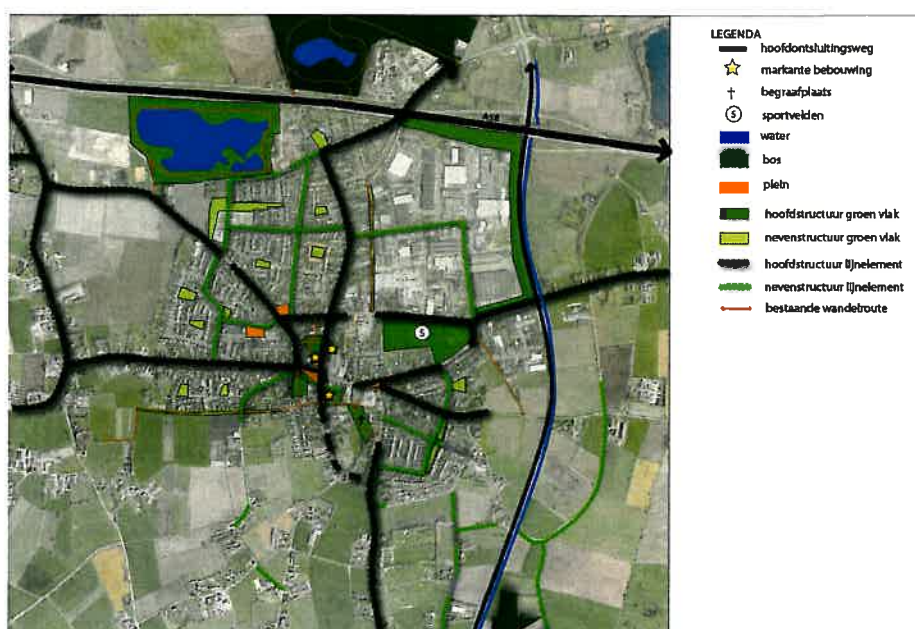
In het centrum zijn diverse groenvoorzieningen aanwezig die elk op hun eigen wijze een bijdrage aan het groenbeeld leveren. Rondom de kerk staan diverse oude bomen die samen met de kerk een fraai beeld vormen. Kenmerkend voor het Bisschop de Vetplein is de omlijsting met leilindes en platanen. Het park Mollebos is met name uniek door de vele oude bomen. Het heeft een belangrijke verblijfsfunctie centraal in de kern. Ook het semiopenbare groen van de voormalige pastorietuin kan als verblijfsplek fungeren. Doordat een hek om de tuin staat en een parkeerplaats het zicht op de tuin ontnemt trekt dit groen minder bezoekers aan. Diverse soorten fauna zoals spechten en vleermuizen gebruiken deze tuin als rust- en verblijfsplaats.

De groenstructuur langs de meeste oude bebouwingslinten in Gilze is recentelijk nog vernieuwd. Hierbij is een groenstructuur gekozen die past bij het historische dorpskarakter van deze wegen.

Vaak zijn lindes of esdoorns toegepast in een plantvak met een beukenhaagje. Door de consequente toepassing van deze soorten is een duidelijk beeld ontstaan van wat de historische wegen zijn.

Langs de Nieuwstraat is een tweezijdige structuur aanwezig van lindes. Daarnaast is de pleksgewijze toepassing van leilindes karakteristiek. De totale structuur sluit aan bij de beschikbare ruimte en vervult de gewenste functie als begeleiding van een ontsluitingsweg. Een op sommige plaatsen onderbroken boomstructuur van volwassen haagbeuken en eiken begeleidt de Ridderstraat. De onderbeplanting is verouderd en geeft onder andere door de verspringingen van de plantvakken in het wegprofiel een onrustig beeld.

Kenmerkend voor de oude bebouwingslinten in het dorp zijn de diepe tuinen die daar achter liggen. Deze diepe tuinen zijn privégroen en dragen voor een groot deel bij aan een aantrekkelijk beeld. Het Hippelpad vormt een groene buffer tussen bedrijventerrein De Broekakkers en de bebouwing aan de Nieuwstraat.



Bestaande groenstructuur

3.2.2 Verkeerstructuur

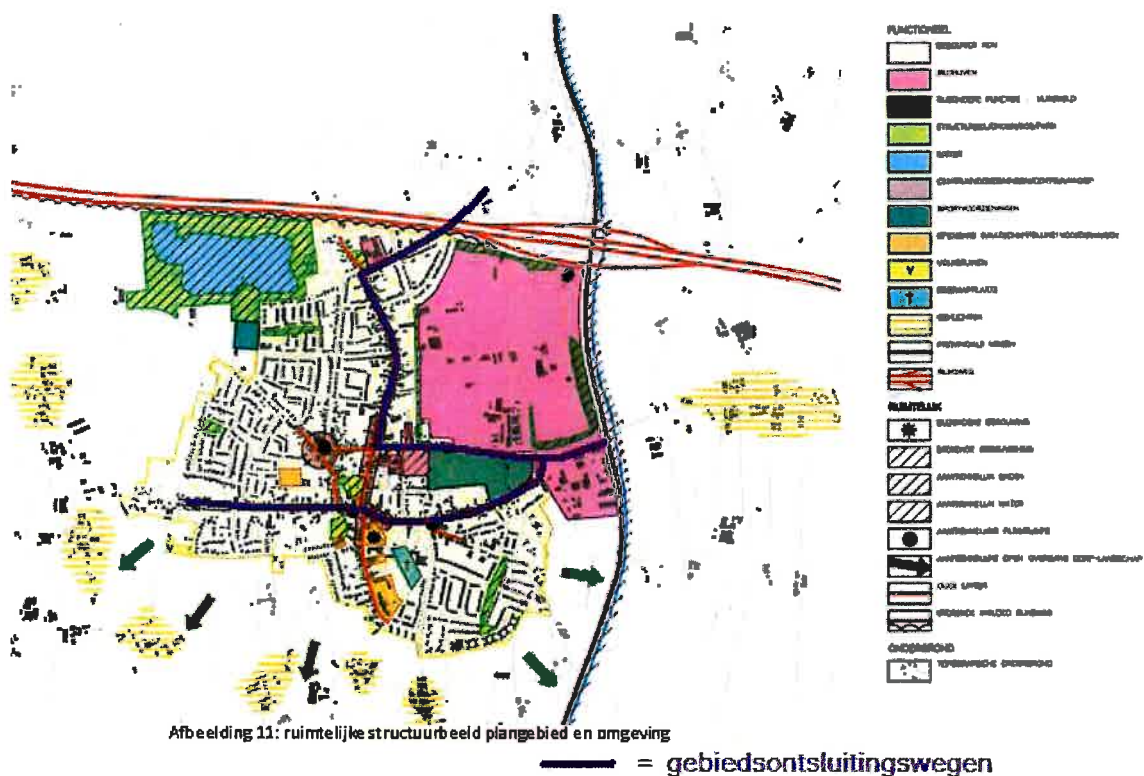
Het gemotoriseerd verkeer wordt vanuit het centrum ontsloten door de historische verkeerstructuur welke worden gevormd door:

- de Oranjestraat en Ridderstraat in westelijke richting;
- de Ridderstraat en Nieuwstraat in noordelijke richting;
- de Raadhuisstraat/Heuvel / Aalstraat / Tilburgsebaan en Lange Wagenstraat in oostelijke richting;
- de Kerkstraat, Alphenseweg en Versterstraat in zuidelijke richting.

De verkeerstructuur sluit aan op de provinciale weg en de snelweg A58. Deze wegen vormen de oost- en noordgrens van de kern.

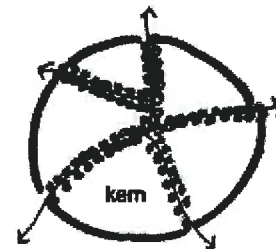
De parkeervoorziening ten behoeve van het centrum is gepositioneerd in de parkeervakken langs de wegen in het plangebied. Andere parkeermogelijkheden binnen het plangebied zijn het parkeerterrein nabij de supermarkt Emté, het Bisschop de Vetplein, rondom de kerk en het parkeerterrein Steenakkerplein. Voor de huidige centrumvoorzieningen zijn voldoende parkeergelegenheden aanwezig in het centrumgebied.

Naast de verkeerstructuur voor gemotoriseerd verkeer heeft de kern Gilze een langzaam verkeerstructuur die grotendeels lopen over karakteristieke achterpaden van de woonwijken naar het centrum in de kern.



3.2.3 Bebouwingsstructuur

De kern Gilze is van oorsprong een kransakkerdorp. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaierende wegen, sterpatroon, naar de omliggende kleinere gehuchten. De oude boerderijen en andere cultuurhistorische panden langs deze wegen laten dit nu nog zien. In deze bebouwingslinten treffen we nu nog de meeste winkelvoorzieningen en belangrijkste sociale voorzieningen aan. Met name na 1945 zijn tussen de oude linten diverse planmatige in- en uitbreidingen gerealiseerd. Gilze heeft geen duidelijk herkenbaar centrum, maar kent meerdere kleinschalige centrumvoorzieningen. De bebouwingsstructuur van het centrumgebied is hierdoor zeer divers in zijn bebouwingstypologie, bebouwingvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit. Met de toekomstige ontwikkeling is de doelstelling om voor de kern Gilze één duidelijk (winkel)centrum te realiseren.



3.2.4 Dorpskarakteristiek

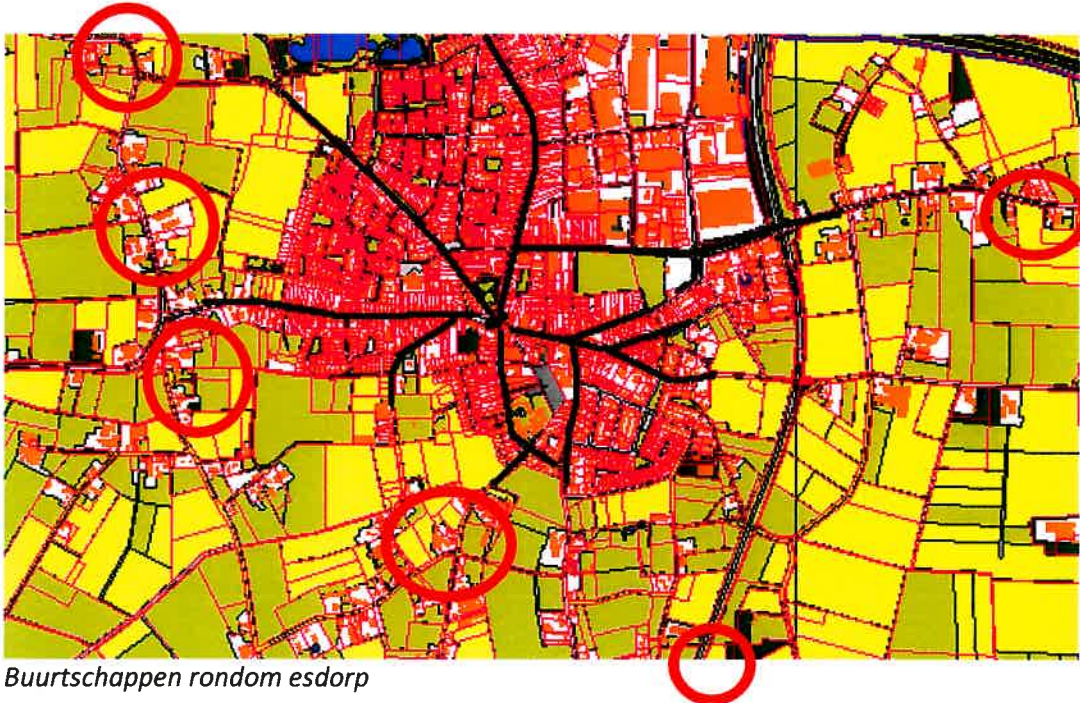
De kern Gilze heeft een zichtbare relatie met het landschap. De ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de kern zijn hiermee nauw verbonden. Gilze is ontstaan als kransakkerdorp. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, richting de beekdalén overgaand in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20ste eeuw bebost zijn. Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergr Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern

met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaiierende wegen in een sterpatroon ontstaan. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar.

Tot dit patroon behoren:

- de Oranjestraat in westelijke richting;
- de Ridderstraat en Nieuwstraat in noordelijke richting,
- de Aalstraat/Heuvel / Tilburgsebaan en Molenstraat / Rielsebaan in oostelijke richting
- de Kerkstraat, Alphenseweg en Versterstraat in zuidelijke richting

Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaiierende wegen in een sterpatroon ontstaan.



Buurtschappen rondom esdorp

Het historische groen van het park Mollebos en de voormalige Pastorietuin is hierbij behouden. Ook diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten zijn behouden en bepalen nu nog het dorpsse, groene beeld. Enkele pleinen zijn in de dorpsstructuur opgenomen (De Heuvel, Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal).

Binnen de kern Gilze zijn diverse deelgebieden zie zich door hun ruimtelijke opbouw en hun leeftijd van elkaar onderscheiden. De oude linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diep kavels als herkenbare elementen in de kern aanwezig. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. Tussen deze linten is een meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

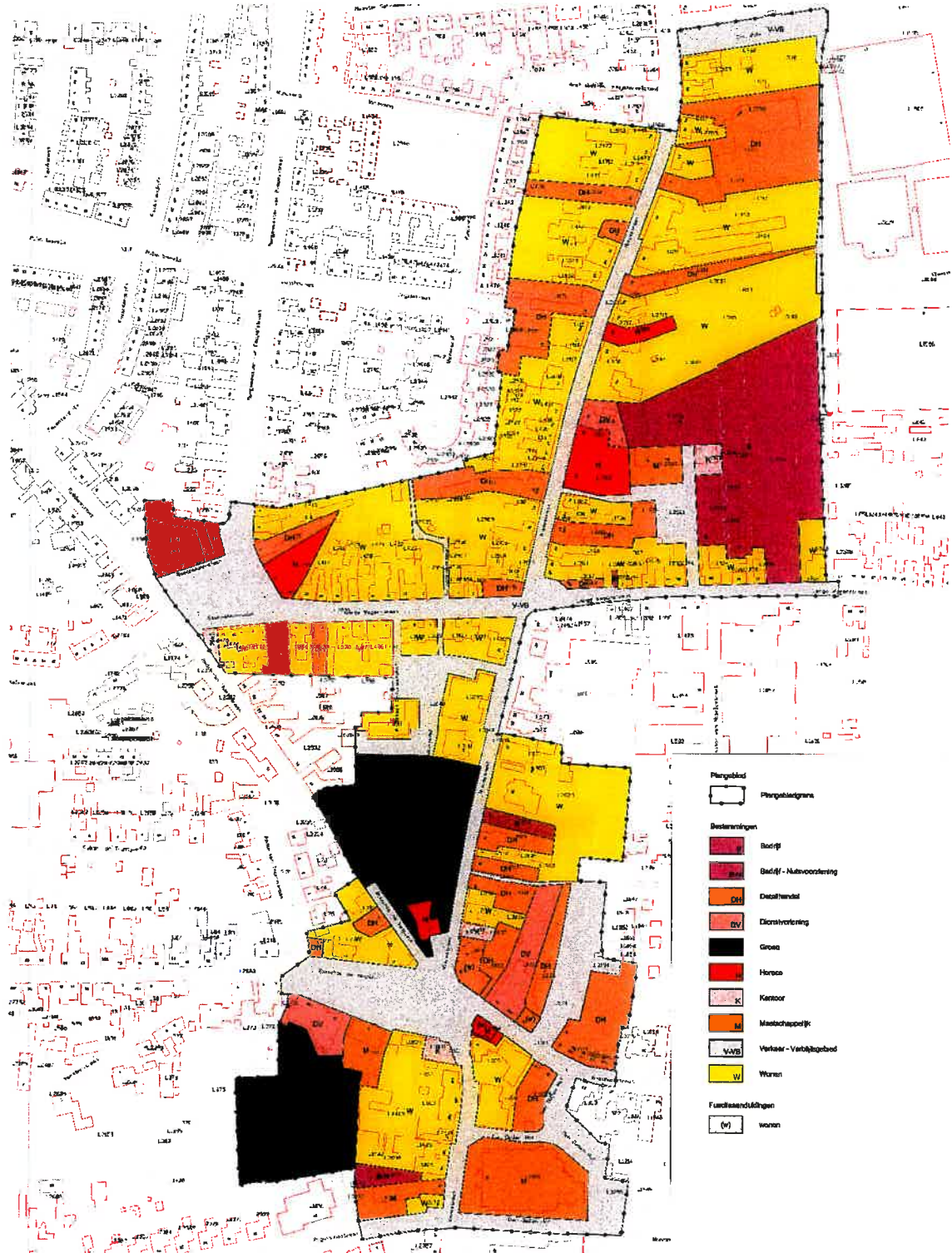
In het zuiden van het plangebied heeft aan de Kerkstraat een schaalvergroting plaatsgevonden door de ontwikkeling van een school, cultureel centrum en het verzorgingstehuis St. Franciscus.

De woningen binnen het plangebied zijn voornamelijk grondgebonden. Uitzonderingen daarop zijn de appartementencomplexen aan de Kerkstraat, Architect Botermanshof, Raadhuistraat en op de hoek Nieuwstraat/Mr. Schrauwenstraat.

3.3 Functionele analyse

3.3.1 functiekaart

Hieronder een overzicht van de bestemmingen gelegen in het centrumgebied van de kern Gilze.



Afb. 2 verbeelding bestaande functies centrumgebied

3.3.2 Winkelaanbod/DPO

Distributie planologisch onderzoek (DPO)

Voor het plangebied zijn in het verleden diverse onderzoeken verricht om bepaalde aspecten in en rondom het plangebied beter in beeld te brengen. Zo is er ook in 2006 een distributie planologisch onderzoek (DPO) opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel en aanverwante publieksgerichte voorzieningen in Gilze. Dit DPO is in 2012 geactualiseerd vanwege de huidige situatie (economische crisis) en is uitgebreid met een kijk op horeca en dienstverlening.

Uit het DPO van 2006 kan in algemene zin worden geconcludeerd dat de detailhandel in Gilze gebaat is bij een concentratie van het aanbod. Dit zal de attractiviteit van het centrum verhogen. Daarbij zou in het bijzonder het sterk verspreid gelegen detailhandelsaanbod uit de Nieuwstraat ten noorden van de Lange/Korte Wagenstraat verplaatst moeten worden naar het gebied ten zuiden van deze kruising. In het bestemmingsplan Kern Gilze is dit gebied aangemerkt als centrumgebied.

Binnen de supermarkt branche hebben er in de kern van Gilze sinds 2006 behoorlijke verschuivingen plaatsgevonden. De supermarktvestiging Edah is opgegaan in hetzelfde concern waaronder de EMTE vestigingen vallen. Daarom is de Edah winkel aan het Steenakkerplein opgeheven. De C1000 heeft zijn vestiging aan de Nieuwstaat. Deze locatie ligt buiten de grenzen van het centrumplangebied. C1000 is nog steeds bereid te verplaatsen naar de toekomstige centrumlocatie van de ontwikkeling Achter de Hoven. Door het verdwijnen van de Edah is de uitbreidingsbehoefte voor dagelijks artikelaanbod voor de supermarktbranche vergroot. De beperkte marktruimte binnen de dagelijkse goederen is onvoldoende voor een derde supermarkt. Een derde supermarkt leidt onherroepelijk tot overbewinkeling met het risico van leegstand. In de niet-dagelijkse branche is sinds de komst van de discounter Action een trekker aan het winkelbestand toegevoegd.

Het DPO 2012 concludeert dat de koopkrachtbinding in Gilze voor dagelijkse goederen goed is. En andere conclusie is dat er veel koopkracht voor niet dagelijkse producten af vloeit naar elders. Voornamelijk zijn dat Tilburg en Breda.

Op de locatie "Achter de Hoven", op de hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat, wordt een nieuw plan ontwikkeld. Binnen dit plan is er ruimte voor ongeveer 3000 m² commerciële ruimte. Naast het hierin onderbrengen van AHOED zijn er plannen om de C1000 hier naar toe te verplaatsen. Over de verdere invulling van de commerciële ruimte wordt tussen gemeente en ontwikkelaar nog overleg gevoerd. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor verplaatsing van bestaande winkels binnen de kern Gilze. Door concentratie van winkels in een beperkt gebied wordt geprofiteerd van elkaars aanwezigheid doordat combinatiebezoeken tot de mogelijkheden behoren. Koopkrachtbinding kan hierdoor groeien.

Een andere mogelijkheid om te kunnen voorzien in een sterker winkelaanbod op de locatie "Achter de Hoven" is verplaatsing van de "Action" van het Steenakkerplein naar het toekomstige centrumgebied. Met een vestiging van "Action" in het centrumgebied "Achter de Hoven" blijft deze winkel voor Gilze behouden en wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan een versterking van het centrumgebied van Gilze.

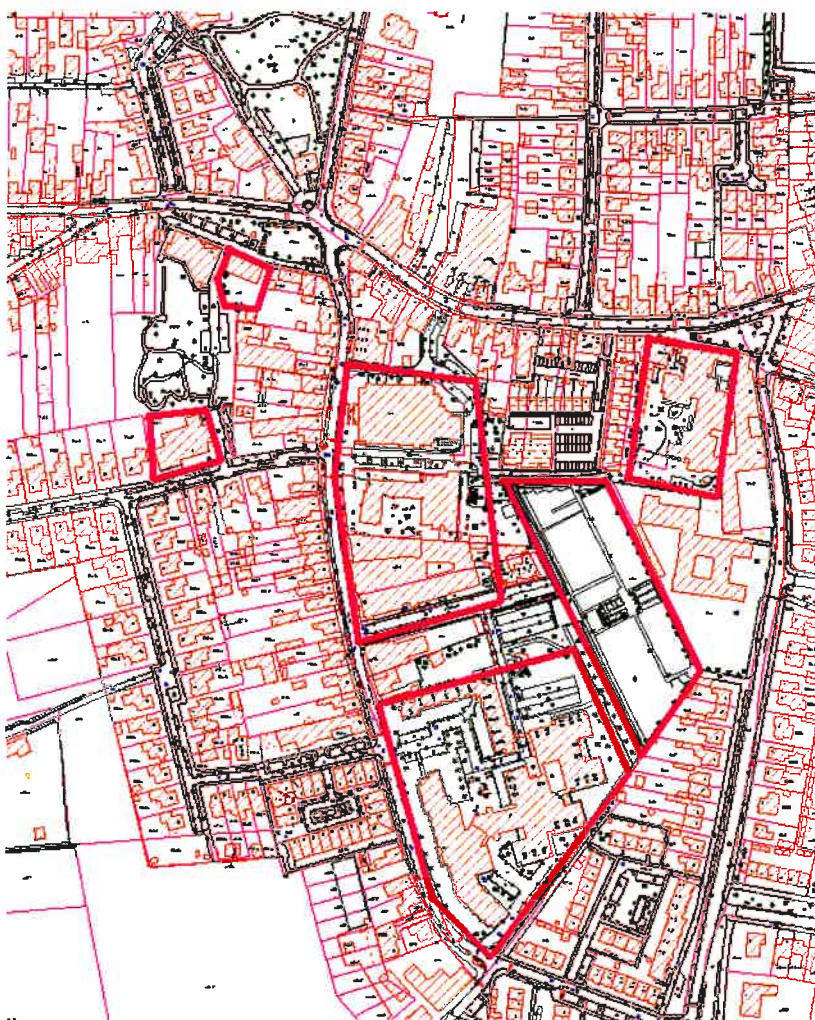
Met het ontwikkelen van een aantrekkelijke winkelformule op de locatie Achter de Hoven ontstaan nieuwe mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijks benodigheden. Hierbij moet gedacht worden aan specifieke winkels zoals een groentenboer, chocolaterie, kaaswinkel enz.

3.3.3 Wonen

Binnen het plangebied is wonen een belangrijke functie. Wonen komt voor als zelfstandige functie en als mengvorm bv. bedrijfswoning bij winkel, horeca of ander bedrijf. De mengvorm komt met name voor langs de oude linten. Hierdoor is een gemengd karakter langs deze linten ontstaan. Wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het centrum.

3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Gilze is een maatschappelijk en cultureel gebied herkenbaar. Deze voorzieningen zijn met name te vinden aan de oostzijde van de Kerkstraat. In dit gebied liggen onder andere het woonzorgcomplex St. Franciscus, cultureel centrum de Schakel, de bibliotheek, basisschool de Bolster en de kerk St. Petrus Banden. Naast deze maatschappelijke en culturele voorzieningen kenmerkt dit gebied zich door zijn diversiteit aan functies zoals grondgeboden woningen, winkelvoorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen.



*Maatschappelijke
voorzieningen
tevens
Ruimtelijk grootschalige
elementen in de kern van Gilze*

4. Centrumvisie

4.1 Algemeen

Een visie op de centrumgebieden heeft tot doel van het centrum een vitaal woon-, winkel-, en verblijfsgebied te maken, te behouden en waar nodig te versterken. Uiteindelijk leidt dit tot een aantrekkelijker centrumgebied. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol. Door het verblijfsgebied en de toeloop er naar toe aantrekkelijk in te richten en ontwikkelingsmogelijkheden voor centrumfuncties te scheppen, worden er condities gecreëerd voor een vitaal en aantrekkelijk centrum met een aangenaam verblijfskwaliteit. Aspecten die tot deze aantrekkelijkheid bijdragen zijn onder andere gevelwanden, groenvoorzieningen, ruimte voor terrassen, voldoende parkeermogelijkheden en goede bereikbaarheid. Voor de centrumvisie geldt dat wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die de motor vormt van een goede economische stimulator van het centrumgebied met aangenaam verblijfsklimaat. Om dit te bereiken vormt het behoud en het versterken van de ruimtelijke en functionele structuur het uitgangspunt. Dit met respect voor de historische kwaliteit en in aansluiting bij de huidige centrumkwaliteiten zoals de functiemenging van wonen, werken en winkelvoorzieningen.

4.2 Ruimtelijke visie

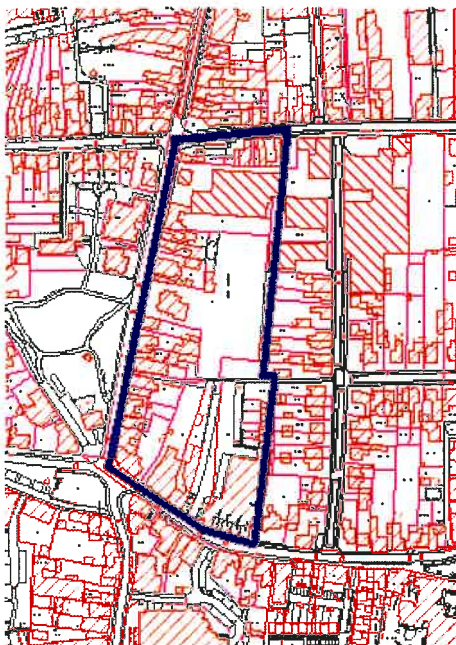
4.2.1 centrum

De kern Gilze kent geen centrum. Binnen het centrumgebied van Gilze zijn er ook geen duidelijk herkenbare aan- of toeloopstraten

De winkelvoorzieningen liggen erg verspreid langs de oude linten. Er zijn twee supermarkten waarvan er een erg klein van omvang is en niet voldoet aan de huidige metrages zoals die bij supermarkten hoort. Uitbreiding op de huidige locatie is geen optie omdat de locatie te veel uit het centrum is gelegen.

Met de ontwikkeling van het plan Achter de Hoven liggen er kansen om winkels te concentreren. Verplaatsing van de C1000 naar dit ontwikkelingsgebied is daarvoor een must. Door zowel aan de zuid- als aan de noordzijde van het gebied Raadhuisstraat-Korte Wagenstraat een super als trekker te positioneren ontstaat er een voor centrumontwikkeling interessant gebied.

Dit gebied biedt kansen aan gevestigde ondernemers om tot winkelconcentratie te komen.



Beoogd centrum

4.2.2 Bebouwingsstructuur

Met de toekomstige ontwikkeling van het winkelcentrum van het herstructureringsgebied Achter de Hoven in samenhang met de voorzieningen aan de Raadhuisstraat en Nieuwstraat, kan er een duidelijk herkenbaar centrum worden gecreëerd. Met deze toekomstige ontwikkeling wordt de ruimtelijke samenhang van het centrum helderder gedefinieerd. Eén ambitie voor het centrum is om de centrumfuncties (winkels, wonen en werken) in het centrum te versterken en detailhandel in de toeloopstraten, o.a. Nieuwstraat ten noorden van kruising met de Lange (en Korte) Wagenstraat te conserveren. Nieuwvestiging buiten het centrum wordt in beginsel niet toegestaan. Voor kleinschalige nieuwkomers die een aanvulling zijn voor het bestaande assortiment en voor detaillisten die binnen het centrumgebied geen geschikte locatie kunnen vinden kan met afwijking van het beleid een handreiking worden gedaan. Parkeren moet ter plaatse worden opgelost.

De diversiteit van functies in het centrumgebied en de tijd waarin een en ander is gebouwd zorgen ervoor dat de bebouwingsstructuur van het centrumgebied zeer divers is in zijn bebouwingstypologie, bebouwingvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit.

Om ervoor te zorgen dat de bebouwingsstructuur voor de toekomst blijft behouden en waar nodig versterkt, wordt door enerzijds bebouwingsregels, onder andere het maximaliseren van goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentages, vast te leggen in het op te stellen bestemmingsplan. Anderzijds wordt de beeldkwaliteit getoetst aan de hand van het welstandsbeleid en welstandstoezicht van de gemeente Gilze en Rijen.

Welstandsbeleid

Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen te inspireren tot hoogwaardige architectuur en een mooie leefomgeving. Daarom wordt een bouwplan niet alleen op veiligheid en duurzaamheid getoetst maar ook aan beeldkwaliteitseisen.

Met het welstandsbeleid worden er eisen gesteld aan het uiterlijk van een bouwwerk. Hiermee wordt aangegeven of een bouwwerk in de omgeving past en of het karakter van de buurt in tact blijft.

De welstandseisen zijn erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken. Bebouwing vormt immers een belangrijk onderdeel van de dagelijkse leefomgeving omdat zij uitstraling hebben naar de openbare ruimte. Het doel van het welstandsbeleid is dan ook om een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Gilze en Rijen. Ruimtelijke kwaliteit gaat over de belevingswaarde: de aantrekkelijkheid van de ruimte. Kernbegrippen zijn schoonheid, contrast, rust, uitzicht en zichtbaarheid. Daarnaast gaat ruimtelijke kwaliteit over de gebruikswaarde: de functie van het gebouw. Kernbegrippen zijn toegankelijkheid, veiligheid, verscheidenheid, en verbinding.

Welstandstoezicht

Het gemeentebestuur heeft per 1 januari 2011 besloten om over te gaan tot het nuanceren van het welstandstoezicht in de gemeente Gilze en Rijen. Dat gebeurt door groene gebieden aan te wijzen waar geen welstandstoezicht meer nodig is en gele gebieden aan te wijzen waar alleen nog een beperkt aantal voorschriften geldt en wordt beoordeeld door een stadsbouwmeester.

De Welstandsnota Gilze en Rijen zoals eerder vastgesteld en gewijzigd in 2004 en 2009 geldt vervolgens alleen nog voor de rode gebieden en wordt beoordeeld door de commissie van Welstand en Monumenten. Alle welstandstoezichtgebieden zijn aangegeven op een gemeentelijke ambitiekaart, dus ook het centrumgebied van de kern Rijen.

Monumentale en karakteristieke panden

In het centrumgebied staan diverse monumentale en karakteristieke panden. Voor het behoud van de beeldkwaliteit van deze bebouwing zijn aparte regels opgenomen in het bestemmingsplan waardoor het verzoek tot wijzigen zorgvuldig worden afgewogen en wordt de beeldkwaliteit getoetst door de commissie van Welstand en Monumenten. De adressering van deze monumentale en karakteristieke panden in het centrumgebied staan beschreven in bijlage 1.

4.2.3 Verkeersstructuur

Ontsluitingsstructuur

Voor het centrumgebied geldt dat de huidige ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer grotendeels blijft gehandhaafd, echter door de toekomstige ontwikkeling van het herstructureringsgebied Achter de Hoven kan ervoor zorgen dat de hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat en Lange Wagenstraat wordt heringericht.

Voor het langzame verkeer geldt dat de karakteristieke achterpadenstructuur moet worden behouden en waar nodig worden uitgebreid. Hierbij moet rekening worden gehouden met de aspecten van sociale veiligheid.

Parkeren

Voor het functioneren van een centrumgebied is het van belang dat er een goede balans is tussen de parkeervraag van verschillende doelgroepen (bewoners, werkers en bezoekers) in het centrum en het parkeeraanbod in de vorm van voldoende parkeerplaatsen. Om deze reden kan voor het centrumgebied een parkeeronderzoek worden uitgevoerd. Het parkeeronderzoek geeft inzicht in het huidige gebruik van de parkeerplaatsen in het centrum van Gilze door verschillende doelgroepen.

Tijdens een bijeenkomst met ondernemers uit Gilze is vanuit deze groep aandacht gevraagd voor parkeren. Parkeren in het centrumgebied is beperkt mogelijk. Langs de Nieuwstraat bijvoorbeeld liggen parkeervoorzieningen langs de kant van de weg in de daarvoor aangelegde parkeervakken. Uitbreiding van parkeermogelijkheden voor met name winkelend publiek is erg gewenst. Nu nog kan gebruik worden gemaakt van de parkeerplaats die behoort bij de EMTE winkel aan de Raadhuisstraat.

Om parkeerproblematiek in de toekomst te voorkomen wordt bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de laatst vastgestelde parkeergetallen van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

4.2.4 Groenstructuur (bron: groenstructuurplan).

Gewenste groenstructuur

De huidige groenstructuur biedt diverse waardevolle elementen die behouden dienen te blijven. De status van deze structuren is in de gewenste groenstructuur beschreven. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden de groenstructuur te versterken.

Behouden historisch groen centrum, benutten kansen inbreiding

Het historische groen in het centrum is bepalend voor de *identiteit* van de kern. Groenelementen die hierin beeldbepalend zijn, zijn onder andere de oude bomen rond de kerk, in het Mollebos en in de Pastorietuin. Deze elementen dienen daarom behouden te blijven.

De pleinen in en rondom het centrum hebben op dit moment een wisselende uitstraling. De bomen op alle pleinen moeten op termijn het beeld bepalen. Deze dienen de mogelijkheid te krijgen om tot monumentale bomen uit te groeien.

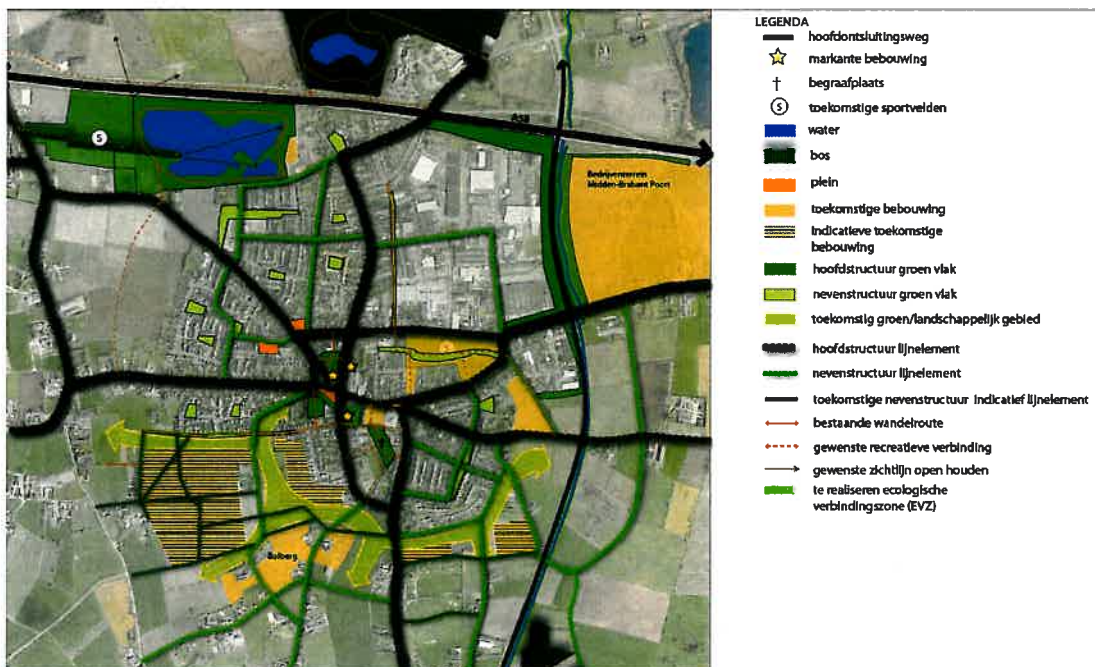
De ontwikkelingsplannen voor het plangebied “Achter de Hoven” sluiten duidelijk aan op het centrum. De centrale groenzone in de wijk verbindt het centrum via de Tilburgsebaan met het buitengebied aan de oostzijde van de kern. Om de dorpse uitstraling te behouden zijn in het plan Achter de Hoven groenzones van voldoende omvang opgenomen, waarin diverse functies zijn samengebracht.

Om de *functionaliteit* te vergroten kan de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor de diverse doelgroepen plaatselijk verbeterd worden. Met name de semi-openbare voormalige pastorietuin biedt hiervoor mogelijkheden. Maar ook in het Mollebos is het in de toekomst van groot belang om de diverse gebruikersgroepen (kinderen, jongeren, ouderen) een plek te geven, zodat zij gezamenlijk kunnen blijven genieten van dit prachtige groene dorpshart.

Begeleiding (historische) wegenstructuur versterken

De uitwaaierende, stervormige wegenstructuur is bepalend voor de *eigenheid* van Gilze. De boomstructuren langs deze wegen *verbinden de kern met het buitengebied*. Ook het groen in de ruime particuliere tuinen achter deze linten draagt hieraan bij en moet daarom behouden blijven. Door herprofilering van enkele straten hebben deze een herkenbare inrichting gekregen met ruimte voor een een- of tweezijdige boomstructuur.

In diverse straten is de structuur op dit moment afwezig / onvolledig. Daarom is het gewenst deze structuren te versterken of opnieuw aan te brengen.



Gewenste groenstructuur (bron: Groenstructuurplan)

4.2.5 Dorpskarakteristiek

De kern Gilze kenmerkt zich door diverse dorpskarakteristieken die over het algemeen een zichtbare relatie hebben met het landschap. Gilze is ontstaan als kransakkerdorp. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaierende wegen in een sterpatroon ontstaan.

Voor het centrumgebied geldt dat het historische groen van het park Mollebos en de voormalige Pastorietuin is behouden die de kern groene (semi) openbare ruimte schenkt met een aangename verblijfskwaliteit. Daarnaast zijn in de dorpsstructuur meerdere pleinen aanwezig, te weten Bisschop

de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal en de Heuvel, die ieder zijn eigen karakteristieke waarde heeft maar waarvan de verblijfskwaliteit kan worden verbeterd.

Voor het Bisschop de Vetplein, het Steenakkerplein en de Heuvel geldt dat deze pleinen de potentie hebben om een hoogwaardig ingericht verblijfsgebied te blijven en/of worden. Ieder plein kenmerkt zich door zijn eigenheid met bijbehorende dorpsvoorzieningen welke de centrale betekenis van het plein benadrukken. Gedacht kan worden aan een plein met een stenig karakter waar functies als de markt, lichte horeca en een terras een plek krijgen.

Gezien de ligging van het Mollebos, centraal in het centrumgebied, geeft deze groene concentratie en bijzondere functie. Het vormt een groene schakel tussen verschillende woon- en winkelgebieden binnen de kern en vormt een recreatieve verblijfsruimte. Het Mollebos moet dan ook een integraal onderdeel zijn van het centrumgebied en dient ook als zodanig te worden ontsloten. De toekomstige ontwikkeling op de hoek Nieuwstraat – Lange Wagenstraat draagt hierin zeer positief bij.

Voor het Bisschop de Vetplein en de Heuvel geldt dat de huidige diversiteit aan functies aan het plein moet worden behouden en waar nodig versterkt om zo de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van het plein voor de toekomst te blijven garanderen.

Voor het Steenakkerplein geldt dat de huidige leefbaarheid en verblijfskwaliteit van het plein aanzienlijk moet worden verbeterd door het grootschalige stenige parkeerplein om te vormen tot een concentratie van horeca zodat een nieuwe uitgangszone kan worden gecreëerd die voorheen langs de Raadhuisstraat aanwezig was. Op de wijze kan een aantrekkelijke recreatieve zone worden ontwikkeld met een hoogwaardige inrichting waarbij mogelijke overlast wordt beperkt.

4.2.6 Winkelprogramma

Het plan Achter de Hoven biedt mogelijkheden om het winkelareaal met 3000 m² uit te breiden. De beoogde ontwikkeling is een aanzet tot een centrumgebied. Met verplaatsing van de C1000 fungeert deze super als een trekker aan de noordzijde van het centrum. Aan de zuidzijde (Raadhuisstraat) heeft de EMTE deze functie.

De te realiseren ruimte moet voornamelijk ingezet worden in gevestigde detaillisten te verplaatsen en voor nieuwkomers met een aanvullend assortiment.

Een deel van de commerciële ruimte wordt voor horecadoeleinden ingezet voor de verlevendiging van het gebied.

De belangrijkste pijlers voor de centrumkwaliteit vormen:

1. Een aangename verblijfskwaliteit van het centrum door een samenhangende stedenbouwkundige opzet, een goede, bij de schaal van de kern passende architectuur en een openbare ruimte met een prettig verblijfsklimaat.
2. Een compleet, gedifferentieerd aanbod van winkel- en horecavoorzieningen.
3. Een goed bereikbaar centrumgebied voor alle doelgroepen. Aandachtspunten daarbij zijn ontsluiting, parkeren en langzaam verkeer.

Uitgangspunten:

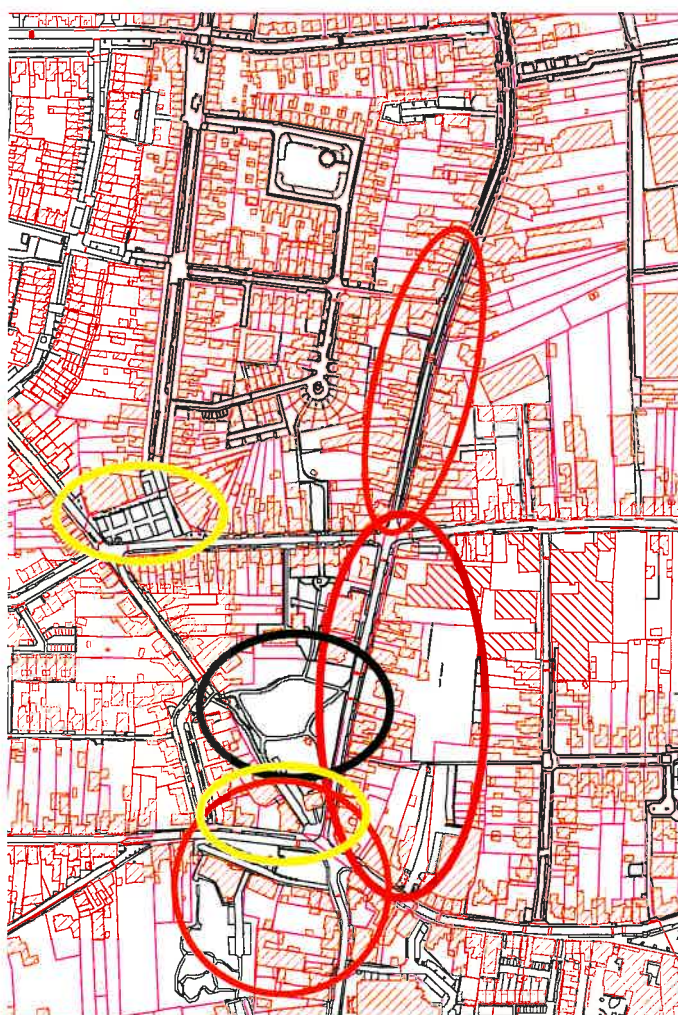
- realiseren van compactheid en wervingskracht van het centrum;
- centrum Gilze: compleet, compact, comfortabel en duurzaam;
- een mix van diverse functies (winkels, horeca, dienstverlening en wonen);
- Een verticale mix tussen functies en wonen (functies op de begane grond worden gecombineerd met wonen op de etage en vindt plaats op perceelsniveau);
- functionaliteit winkelaanbod en parkeeraanbod nastreven, respectievelijk versterken;

4.3 Functionele visie

4.3.1 Deelgebieden

Uit onderzoek blijkt dat 40% van bezoekers aan een supermarkt ook andere winkels bezoekt. Een korte afstand en een goede onderlinge zichtrelatie zijn dan wel van belang. Een (discount)supermarkt kan een belangrijke trekkersrol vervullen in een winkelgebied. Andere winkels kunnen profiteren van consumenten die een supermarkt bezoeken. Om het combinatiebezoek tussen supermarkt en overige winkels te stimuleren is de onderlinge zichtrelatie en afstand bij voorkeur zo klein mogelijk. Uitgangspunt voor de kern Gilze is dan ook om tot een geconcentreerd centrumgebied te komen waar detailhandel zich kan vestigen, naar toe kan verplaatsen en zich verder kan ontwikkelen. Daarbij is het streven erop gericht om te komen tot een grotere koopkrachtbinding.

Het centrumgebied van Gilze kan verdeeld worden in een centrum, de aan- en de toeloopstraten.

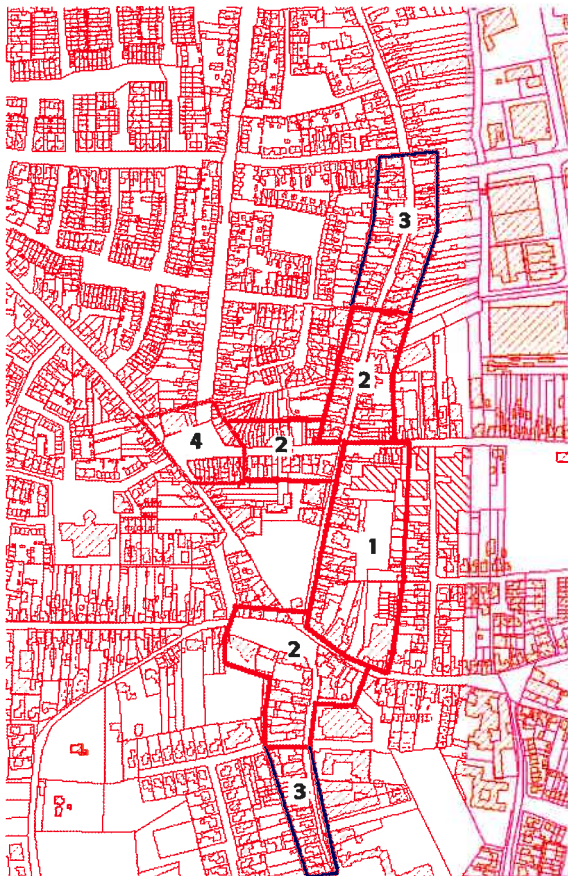


winkelcentrumontwikkelingsgebied (rood)
toeloopstraat (donker oranje)
subcentrum (geel)
dorpshart (groen)

Deelgebied 1: Centrum

Met de toekomstige ontwikkeling Achter de Hoven wordt de hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat ingevuld met detailhandel, horeca, bovenwoningen en parkeer- en groenvoorzieningen. Dit nieuwe winkelcentrum moet publieksvriendelijk en kwalitatief hoogwaardig worden heringericht conform deze ruimtelijke visie.

Verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor centrumdoeleinden liggen langs de Nieuwstraat richting Bisschop de Vetplein/Raadhuisstraat.



Het centrum is bedoeld om tot een concentratie van winkels te komen met aan de uiteinden een supermarkt als trekker. Het front van het centrum richten op de Nieuwstraat.

Binnen dit gebied mag de footprint geheel voor commerciële functies worden ingezet. Gaten in de functionele structuur dienen zo veel als mogelijk voorkomen te worden.

De tweede laag is naast wonen bedoeld voor ondersteunende functies van de eerste bouwlaag in de vorm van kantoor, opslag, personeelsruimte of bovenwoning.

Dit geldt niet voor het plangebied "Achter de Hoven"

Deelgebied 2: toeloopstraten

Deze zone sluit onmiddellijk aan op het centrum. De toeloopstraten naar het centrum kenmerken zich door een diversiteit aan functies. Naast wonen komen er ook kleinschalige winkels, dienstverlenende functies en kleinschalige bedrijfsactiviteiten voor. Deze dorpskarakteristiek moet voor de toekomst worden behouden.

Nieuwvestiging van winkels is niet het uitgangspunt. Nieuwvestiging kan overwogen

worden indien het centrum geen of onvoldoende ruimte biedt of wanneer het gaat om een startende ondernemer met een aanvullend assortiment op de bestaande detailhandelsstructuur.

Met de komst van het nieuwe winkelcentrum ontstaan er twee 'nieuwe' toeloopstraten, namelijk de Korte wagenstraat en de Kerkstraat/Bisschop de Vetplein. Doelstelling is om de diversiteit van deze toeloopstraten te behouden en bestaande commerciële vestigingen positief te bestemmen met een binnen de ruimtelijke kaders aanvaardbare uitbreidingsmogelijkheid.

Het gedeelte van de Nieuwstraat noordelijk van de kruising met de Lange Wagenstraat en Korte Wagenstraat moet deels als toeloopstraat worden behouden.

Deelgebied 3: aanloopstraten

In deze vind je nog winkels maar de relatie met het centrumgebied is beperkt. Wonen is de meest voorkomende functie in deze gebied. Bestaande winkels kunnen worden gehandhaafd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op die plekken waar de ruimtelijke mogelijkheid (70% van het bebouwingsvlak) nog niet is bereikt.

Deelgebied 4: Subcentrum

Gilze heeft aam het Steenakkerplein een subcentrum.

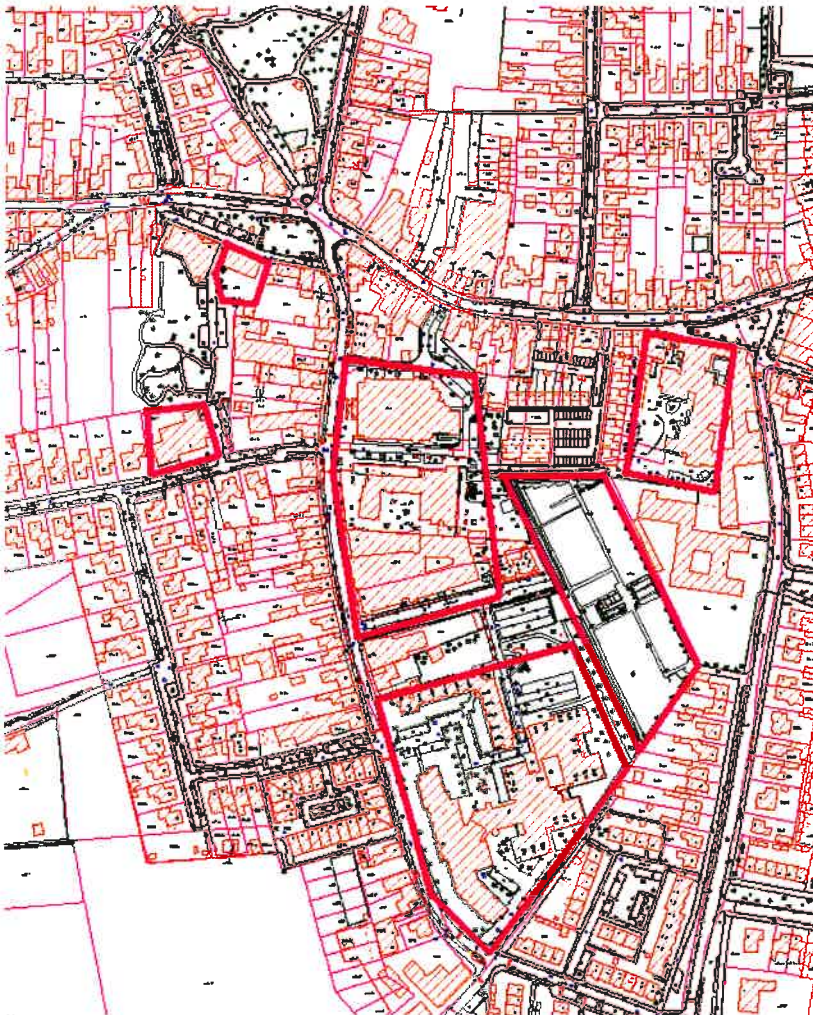
Dit plein is voorzien van een discount winkel, kleinschalige winkels, kleinschalige kantoor- en bedrijfsvoorziening, horeca, boven- en grondgebonden woningen en een grootschalige parkeervoorziening. Dit subcentrum kenmerkt zich net als de toeloopstraten door een diversiteit aan functies. De diversiteit aan functies rondom het Steenakkerplein moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt. Uitzondering daarop vormen de detailhandelsactiviteiten. Verplaatsing ervan naar het centrum dient gestimuleerd te worden.

Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen voor de kern Gilze moet zich vooral richten op het behoud en waar mogelijk versterking van de aanwezige basisvoorzieningen. Als doelstelling stelt het DPO om de uitbreidingsruimte voor winkelvoorzieningen te gebruiken voor het realiseren van winkels in het herstructureringsgebied Achter de Hoven (hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat).

Verder wordt geadviseerd om de ruimte te gebruiken om aanwezige winkels van elders te verplaatsen naar het concentratiegebied.

4.3.2 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

In de kern Gilze is een maatschappelijke en culturele as herkenbaar, de Kerkstraat, die loopt vanaf het Bisschop de Vetplein tot aan de Alphenseweg. Aan deze maatschappelijke en culturele as liggen onder andere het woon-zorgcomplex St. Franciscus, cultureel centrum de Schakel, de bibliotheek, basisschool de Bolster en de kerk St. Petrus Banden. Naast deze maatschappelijke en culturele voorzieningen kenmerkt de as zich door zijn diversiteit aan functies zoals grondgebonden woningen, winkelvoorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen. Deze maatschappelijke en culturele as moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt.



Maatschappelijke voorzieningen in en aansluitend op de kern

4.3.3 Horeca

Voor een leefbaar en vitaal centrumgebied speelt horeca een belangrijke rol. Uitgangspunt is om een gevarieerd en kwalitatief goed voorzieningenaanbod te realiseren, te behouden en te versterken. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt in gebieden waar wel en waar geen nieuwe horeca is toegestaan. Nieuwvestiging van 'lichte horeca', zoals aan de detailhandel (broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, koffiebar, eetcafé etc.), wordt in het centrumgebied over het algemeen toegestaan. Voor nieuwvestiging van 'zwaardere horeca' ligt dit anders vanwege zijn effecten op zijn directe omgeving. Hierdoor is een nadere ruimtelijke en planologische afweging noodzakelijk en zal daarom altijd door middel van een afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid mogelijk moeten worden gemaakt.

Voor de bestaande horeca in het centrumgebied geldt dat deze voor de toekomst moet worden behouden. Daarnaast mag in het centrum waar nodig horeca worden versterkt. Met de komst van lichte horeca in de planontwikkeling Achter de Hoven wordt hieraan deels voldaan. Naast deze toekomstige ontwikkeling heeft de gemeente de wens om horeca aan alle pleinen in Gilze, te weten Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein en de Heuvel, te behouden en waar nodig te versterken. Dit komt de leefbaarheid van de pleinen in Gilze namelijk zeer ten goede.

4.3.4 Wonen

In zijn diversiteit van functies is voor het centrumgebied wonen een zeer belangrijke functie. Wonen in het centrum heeft vooral zijn aantrekkingskracht op jongeren en senioren omdat het centrum een prettige leefomgeving voor deze doelgroepen is vanwege de nabijheid van alle voorzieningen. Daarnaast draagt wonen in het centrum positief bij voor de leefbaarheid van het centrum, voornamelijk 's avonds is dit het meest merkbaar. Het wonen in het centrum(gebied) moet dan ook voor de toekomst worden behouden waardoor ook functiemenging wordt behouden.

4.4 Uitgangspunten

Op basis van de bovenstaande ruimtelijke en functionele visie worden de uitgangspunten geformuleerd die de basis vormen voor het op te stellen bestemmingsplan.

Algemeen

Behoud en het versterken van de ruimtelijke en functionele structuur is uitgangspunt. Respect voor de historische kwaliteit en aansluitend bij de centrumkwaliteiten zoals de combinatie van wonen, werken en voorzieningen zijn voorts van belang.

Concentratie van commerciële functies binnen het gebied Bisschop de Vetplein en de kruising met de Korte/Lange Wagenstraat. Verplaatsing van elders naar dit concentratiegebied geniet de voorkeur. In beginsel geen nieuwvestiging van met name winkels buiten het centrum. Uitzondering met afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige winkels met een aanvullend assortiment en voor winkels die geen of onvoldoende plek kunnen vinden in het centrum.

Bebouwing

De ambitie voor de komende jaren is om onderscheid aan te brengen in een centrumontwikkeling van centrumfuncties in centrum en de aanloopstraten die hierop onmiddellijk aansluiten. Voor een groot deel sluit dit aan op de bestaande ruimtelijke situatie. Met name het centrum komt in aanmerking voor centrumontwikkelingen in een op de omgeving passende bebouwing. In het kader van een bestemmingsplan zal worden gezien om, waar ruimtelijk gewenst, naast een maximale goothoogte ook een maximale bouwhoogte te bepalen voor gebouwen. Dit om de karakteristiek van de bebouwing te behouden en massaliteit te voorkomen.

Groenstructuur

Van belang is voorts dat de bestaande groen- en bomenstructuur (laanbomen en solitaire bomen), bestaande uit zowel gemeentelijk als particulier groen, beschermd en verder ontwikkeld wordt. Het bestemmingsplan dient hiertoe de mogelijkheden te bieden.



LEGENDA	
	hoofdontsluitingsweg
	markante bebouwing
	begraafplaats
	toekomstige sportvelden
	water
	bos
	plein
	toekomstige bebouwing
	indicatieve toekomstige bebouwing
	hoofdstructuur groen vlak
	nevenstructuur groen vlak
	toekomstig groen/landschappelijk gebied
	hoofdstructuur lijnelement
	nevenstructuur lijnelement
	toekomstige nevenstructuur indicatief lijnelement
	bestaande wandelroute
	gewenste recreatieve verbinding
	gewenste zichtlijn open houden
	te realiseren ecologische verbindingzone (EVZ)

Gewenste groenstructuur kern Gilze

Verkeer en parkeren

De huidige verkeersstructuur in het plangebied vormt het uitgangspunt. Om parkeeroverlast te voorkomen, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, behorende bij de uitbreiding van functies. Uitgangspunt is hierbij de lokale parkeercijfers zoals die zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

Bijlage 1. Overzicht monumentale en karakteristieke panden

Hier volgt een overzicht van de monumentale en karakteristieke in het centrumgebied van Gilze:

Bischop de Vetplein (Waterput)

Bisschop de Vetplein 4

Bisschop de Vetplein 5

Bisschop de Vetplein 10

Bisschop de Vetplein 1 / Nieuwstraat 1

Bisschop de Vetplein 9

Bisschop de Vetplein 13 (rijksmonument)

Kerkstraat 103

Kerkstraat 116

Korte Wagenstraat 4

Korte Wagenstraat 8

Korte Wagenstraat 22

Lange wagenstraat 9

Lange Wagenstraat 21

Nieuwstraat 20 (rijksmonument)

Nieuwstraat 22 (rijksmonument)

Nieuwstraat 50

Nieuwstraat 56

Nieuwstraat 58

Nieuwstraat 72

Nieuwstraat 13

Nieuwstraat 21

Nieuwstraat 27

Nieuwstraat 29

Nieuwstraat 31

Nieuwstraat 45

Nieuwstraat 53