

centrumvisie kern Rijen

afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
versie: maart 2012

inhoudsopgave

1. inleiding	blz. 3
2. uitgangssituatie	blz. 5
- afbakening centrumgebied	
- gemeentelijke structuurvisie	
- vigerende bestemmingsplannen	
- gemeentelijk beleidskader	
3. analyse plangebied	blz. 9
3.1 algemeen	
3.2 ruimtelijke analyse`	blz. 9
- groenstructuurplan	
- Verkeersstructuur	
- bebouwingsstructuur	
3.3 functionele analyse	blz. 12
- functieoverzicht centrumgebied	
- DPO/winkelaanbod	
- wonen	
- maatschappelijke voorzieningen	
4. centrumvisie	blz. 16
4.1.1 algemeen	
4.1.2. visie centrum en toeloopstraat	
4.1.3. stedenbouwkundig model	
4.1.4. deelgebieden	
4.2. ruimtelijke visie	blz. 20
4.2.1. bebouwingsstructuur	
4.2.2. verkeersstructuur	
4.2.3. woningbouwprogramma	
4.2.4. aandachtslocaties	
4.2.5. winkelprogramma	
4.2.6. groenstructuur	
4.3 functionele visie	blz. 24
4.3.1. deelgebieden	
4.3.2. ontwikkelingen supermarkten	
4.3.3 maatschappelijke voorzieningen	
4.3.4. horeca	
4.3.5. wonen	
4.3.6. verkeer/parkeren	

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 voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Gilze is voor overleg ingezonden. Het voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen volgt op korte termijn waarna de actualisering van de centrumgebieden van beide kernen aan bod komt.

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 Rijen. 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.

De toekomstige bestemmingsplannen richten zich op het 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.

2.2 Gemeentelijke structuurvisie

Het centrumgebied van de kern Rijen vormt onderdeel van de Structuurplan Rijen (2006). In de Structuurplan Rijen wordt een ruimtelijke en functionele visie gegeven over de ontwikkeling van de kern Rijen. Naast een algemene visie over de kern Rijen worden de drie structuurplandeelgebieden, de OOR-zone (Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen), Sportpark Vijf Eiken en de Vliegende Vennen Oostflank, in het bijzonder belicht op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van deze deelgebieden.

Daarnaast staat in de Structuurplan Rijen 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

Kerngebied Rijen

Het bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 april 1993, goedgekeurd bij besluit van 7 december 1993 en uitspraak in beroep d.d. 28 augustus 1997.

Het is een conserverend plan met als doel de bestaande functies vast te leggen en ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst slechts binnen zeer beperkte marges mogelijk te maken.

De kern Rijen is van oorsprong een lintdorp en is in de 19^e en 20^{ste} eeuw uitgegroeid tot een belangrijk centrum voor de lederindustrie. Nieuwe woonwijken zijn in de loop van de 20^{ste} eeuw achter de grootschalige industriële bebouwing langs de oude hoofdassen ontstaan. Deze structuur heeft zorg gedragen voor een aantal ruimtelijke knelpunten.

Het doel van dit bestemmingsplan is dan ook om:

- concentratie van (winkel)voorzieningen mogelijk te maken waardoor een herkenbaar dorpscentrum ontstaat;
- daar waar mogelijk bedrijven te saneren die zich door hun milieubelasting niet verdragen met de woonomgeving.

Centrum Rijen

Het bestemmingsplan "Centrum Rijen" is vastgesteld bij raadsbesluit van 20 juni 1994 en goedgekeurd bij besluit van 28 juli 1997.

Dit bestemmingsplan heeft op de eerste plaats de bedoeling om de ontwikkeling van een nieuw centrumgebied voor de kern Rijen mogelijk te maken. De doelstelling van het plan sluit aan op het plan "Kerngebied Rijen". Door het gemeentebestuur is daarbij een voorkeur uitgesproken voor diversiteit door functiemenging binnen het centrumgebied. Naast winkelvoorzieningen en dienstverlening bevat het centrumgebied (boven)woningen.

Uitwerkingsplan Centrum Rijen

Het bestemmingsplan "Uitwerkingsplan Centrum Rijen" is vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juni 1997 en goedgekeurd bij besluit van 18 juli 1997.

Dit bestemmingsplan heeft op de eerste plaats de bedoeling om de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum voor de kern Rijen mogelijk te maken. De doelstelling van het plan sluit aan op het plan "Centrum Rijen". Door het gemeentebestuur is daarbij een voorkeur uitgesproken voor diversiteit door functiemenging. Naast winkelvoorzieningen en dienstverlening bevat het winkelcentrum bovenwoningen.

Partiële herziening Centrum Rijen

Het bestemmingsplan "Partiële herziening Centrum Rijen" is vastgesteld bij raadsbesluit van 16 juni 1997 en goedgekeurd bij besluit van 13 oktober 1997.

Dit bestemmingsplan heeft als doelstelling om de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum voor de kern Rijen mogelijk te maken. De doelstelling van het plan sluit aan op het plan "Uitwerkingsplan Centrum Rijen". Door het gemeentebestuur is daarbij een voorkeur uitgesproken voor diversiteit door functiemenging. Naast winkelvoorzieningen en dienstverlening bevat het winkelcentrum bovenwoningen.

Centrumplan Oost

Het bestemmingsplan "Centrumplan Oost" is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2011 en moet nog worden gepubliceerd en ter visie worden gelegd voor bezwaar en beroep.

Bebouwingsstructuur

In het plangebied ligt in het historische bebouwingslint van de Stationsstraat en een deel van de Hoofdstraat. Beide straten komen samen op een bijzondere plek aan het bebouwingslint. Het krappe profiel van het bebouwingslint wordt hier doorbroken door de ruime opzet van het Wilhelminaplein. Ook de bebouwing is in schaal en uitstraling afwijkend van de rest van de lintbebouwing. De nieuwe bebouwing rond het Wilhelminaplein is gerealiseerd in een baksteenarchitectuur met enkele historiserende elementen. De gevels hebben een sterke geleiding, waardoor de schaal van het gebouw wordt verkleind.

De nieuwbouw langs de oostzijde van het Wilhelminaplein dient ook te passen binnen de bebouwingstypologie van het historische dorpslint en het dorps karakter van de directe omgeving. In dit dorps karakter mag het bouwwerk in architectonisch opzicht een eigen gezicht hebben, maar de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving dient wel te worden geïnterpreteerd. Hierbij gaat het vooral om de schaal en fijnheid van de gevels.

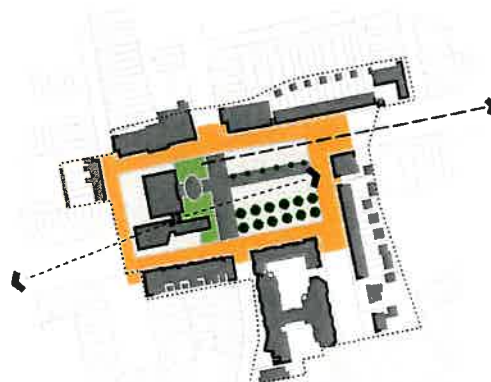
Het materiaalgebruik moet bijdragen aan een hoogwaardige, representatieve en duurzame architectonische uitstraling. Hierbij is bijvoorbeeld het gebruik van plaatmateriaal, zoals kunststof, geperst hout, cement gebonden plaat, etc. niet toegestaan.

De bebouwing langs het gedeelte van de Hoofdstraat gelegen tussen het Wilhelminaplein en de aansluiting met de Mariastraat, is divers zowel van architectuur als van materiaal gebruik. Naast oude bebouwing met een traditionele architectuur is er moderne bebouwing aanwezig.

Het plan voorziet in een uitbreiding van commerciële ruimte aan het plein en woningen daarboven. Met een "by-pass" wordt het verkeer geleid achter de te realiseren centrumvoorziening met een aansluiting op de Marijkestraat. Door deze verkeerskundige ingreep ontstaat een verkeerssluw Wilhelminaplein terwijl de oorspronkelijke zichtlijn van de Stationsstraat blijft behouden.

Stationsstraat wordt bepaald door een ruim straatprofiel met relatief gesloten gevelwanden met gedifferentieerde geschakelde en vrijstaande bebouwing direct aan de openbare ruimte gepositioneerd.

Het Raad huisplein is door de schaal van de openbare ruimte en het centrum functie een beeldbepalend gebied binnen de kern Rijen. Het gemeentehuis neemt een centrale positie in op het plein en heeft daarmee een alzijdige uitstraling. De gevelwanden van het plein zijn gesloten met gesloten bebouwing gepositioneerd in de rooilijn. De gevel opbouw wordt gekenmerkt door soberheid en een onevenwichtigheid. Ter hoogte van het gemeentehuis



wordt het gevelbeeld gedomineerd door contrasterende kleuren en reclame - uitingen.

2.4 Gemeentelijk beleidskader

Naast het Structuurplan Rijen 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 Groenstructuurplan

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

Langs de Stationsstraat / Hoofdstraat komt pleksgewijs groen voor. Een doorgaande verbindende structuur ontbreekt door de wisselende uitstraling en het plaatselijk smalle profiel. Door dit smalle wegprofiel ontbreekt voldoende ruimte voor een doorgaande groenstructuur.

Haaks op deze structuur staan de Mariastraat / Raadhuisplein.

Langs de Mariastraat (linde) is een herkenbare boomstructuur opgenomen. Een boomgroep en een dubbele bomenrij benadrukken het Raadhuisplein.

Gewenste groenstructuur
















De diverse onderdelen van de gewenste groenstructuur in de kern Rijen hebben alle relatie met de driedeling die in de kern herkenbaar is:

- centraal: oude lint en nieuwe wijk alle met verspreid gelegen groenzones;
- west: nadrukkelijke relatie met bos;
- oost: doorlopende groenzones staan met elkaar en het buitengebied in verbinding.

Bij de inrichting van bestaande groenzones in het centrumgebied dient aangesloten te worden bij deze karakteristiek. Nieuwe groenzones bij in- en uitbreidingen sluiten aan op deze structuren of worden op dezelfde wijze vorm gegeven.



LEGENDA

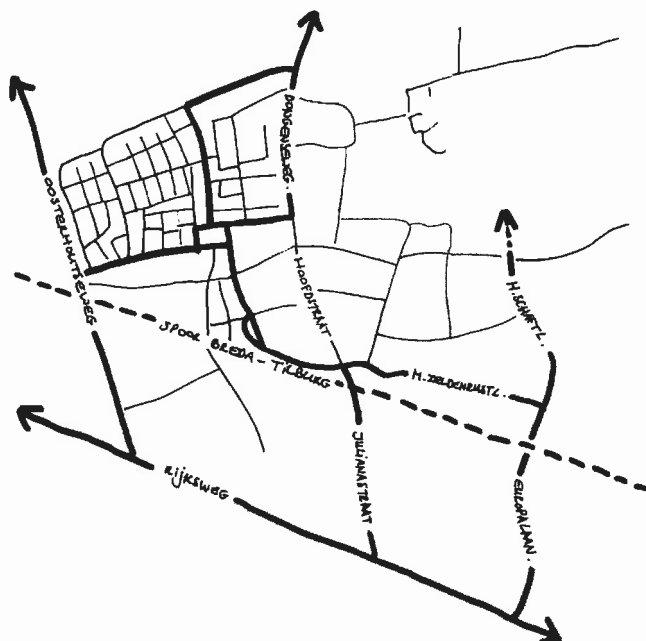
- | | | | |
|---|---------------------|---|--------------------------------|
|  | hoofdonsluitingsweg |  | hoofdstructuur groen vlak |
|  | spoorlijn |  | nevenstructuur groen vlak |
|  | markante bebouwing |  | bosfeer in wijk |
|  | begraafplaats |  | landschappelijke sfeer in wijk |
|  | sportvelden |  | hoofdstructuur lijnelement |
|  | water |  | nevenstructuur lijnelement |
|  | bos |  | bestaande wandelroute |
|  | plein | | |

Afb 2: bestaande groenstructuur Rijen

3.2.2 Verkeerstructuur

De kern Rijen is van oorsprong een lintdorp. De oorspronkelijke bebouwing lag pal aan het langwerpige lint, de verbindingsweg tussen Gilze en Dongen. Door de aanleg van de spoorlijn en de ontwikkeling van de leerindustrie is dit oorspronkelijke lintdorp uitgegroeid tot een economisch belangrijkste kern van de gemeente. Het dorpslint loopt vanaf de vliegbasis aan de Rijksweg tot het open agrarisch gebied aan de noordzijde van Rijen en bestaat uit de Julianastraat, Stationstraat, Hoofdstraat en de Dongenseweg.

Het gemotoriseerd verkeer wordt vanuit het centrum ontsloten door de Hoofdstraat in noordelijke richting en door de Stationsstraat in zuidelijke richting. De parkeervoorzieningen ten behoeve van het centrum zijn voornamelijk gepositioneerd aan de westzijde van het Wilhelminaplein (achter het winkelcentrum De Laverije). Het parkeerdak van winkelcentrum De Laverije en het parkeerterrein langs de Mangrovelaan hebben voldoende parkeergelegenheid voor de huidige centrumvoorzieningen.



Afb. 3: verkeerstructuur Rijen

3.2.3 Bebouwingsstructuur

De kern Rijen is van oorsprong een lintdorp en is in de 19^e en 20^{ste} eeuw gegroeid door de leerindustrie. Vanaf de tweede helft van de 20^{ste} eeuw zijn er nieuwe woonwijken gerealiseerd achter de grootschalige industriële bebouwing die langs de oude hoofdassen staan / stonden. In de jaren zestig zijn rondom het gemeentehuis aan het Raadhuisplein een concentratie van winkelveorzieningen ontstaan met in de nabijheid maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen. Dit centrumgebied is eind 20^e eeuw verlegd richting Wilhelminaplein door de realisatie van winkelcentrum Laverije, waardoor er een duidelijk herkenbaar centrum is ontstaan. De omgeving Raadhuisplein vormt dan ook een subcentrum van het centrum Wilhelminaplein. De bebouwingsstructuur van het centrumgebied is hierdoor zeer divers in zijn bebouwingstypologie, bebouwingsvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit.

3.3.2 Winkelaanbod

Distributie planologisch onderzoek (DPO)

In 2012 is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is een actualisatie van het in 2007 uitgevoerde onderzoek.

In 2007 een distributie planologisch onderzoek (DPO) opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel en aanverwante publieksgerichte voorzieningen in Rijen en in het bijzonder in het winkelcentrum De Laverije en aan het het Wilhelminaplein, de Hoofdstraat en de omgeving van het Raadhuisplein in beeld gebracht. Dit DPO is geactualiseerd vanwege de huidige situatie (economische crisis) en is uitgebreid met een kijk op horeca en dienstverlening.

Het DPO uit 2007 concludeert dat het dagelijks artikelenaanbod in Rijen de consument ruime keuzemogelijkheden biedt. Vooral de supermarkten dragen hier aan bij.

Rijen beschikte in 2007 over vijf supermarkten die zowel full-service als discount aanbieden. De binding in de dagelijkse artikelen is nagenoeg op gelijke hoogte als dat is met vergelijkbare kernen. Bij de niet-dagelijkse sector blijft de binding sterk achter ten opzichte van andere kernen in een vergelijkbare situatie. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat deze lagere binding vooral te wijten is aan het gebrek van het aanbod van de branchegroepen kleding, mode en wonen. De oorzaak is het sterkere aanbod in de omgeving, zoals de binnensteden van Breda en Tilburg en de woonboulevard in Waalwijk. Daarentegen is de binding binnen de gemeente in de branches huishoudelijk, bruin- en witgoed en doe-het-zelf fors.

Het onderzoek uit 2012 concludeert opnieuw dat in vergelijking met soortgelijke kernen het winkeloppervlak in Rijen beperkt is. Met name op het gebied van kleding en mode, sport en spel, doe-het-zelf en vooral woninginrichting blijft het aanbod achter.

Veel koopkracht in de niet-dagelijkse artikelen vloeit af naar Tilburg, Breda en Oosterhout. Consumenten geven als belangrijkste bezoekmotief voor het winkelcentrum van Rijen aan dat de winkels in de buurt liggen, de lage prijzen, het overdekte winkelcentrum, de verkeersveiligheid en de keuzemogelijkheden.

Ontwikkelingsruimte

Met de aanwezigheid van vier supermarkten, de uitbreiding van de C'1000 en mogelijke verplaatsing en uitbreiding van de Lidl is de ruimte voor supermarkten ingevuld.

Met de ontwikkeling van Centrumplan Oost wordt 1250 m² (bvo) aan commerciële ruimten aan het centrum toegevoegd. Deze ruimte is deels bedoeld voor horeca en winkels voor niet dagelijkse producten. Daarnaast is er nog ruimte voor ongeveer 1000 m² in deze branche waar het dan met name gaat om kleding, mode en wonen.

Voor horeca is er ruimte voor ongeveer 300 m² marktruimte. Realisatie ervan bij voorkeur binnen het centrumconcentratiegebied/Wilhelminaplein.

Aandachtpunten

Voor de toekomst moet rekening worden gehouden met:

1. vergrijzing en krimp/beperkte groei van de bevolking
2. schaalvergroting – ketenvorming van winkels. Met name speelt dit bij supermarkten en thema gerichte winkels (sport, bruin- en witgoed).
3. branchevervaging. Sector- en branchevervaging zijn herkenbaar. Het assortiment niet dagelijkse producten in supermarkten groeit.
4. trafficlocaties winnen steeds meer terrein (bv. benzinestations, vliegvelden, spoorwegstations).
5. verandering in huishoudsituaties. Minder traditionele gezinnen, meer alleen wonend en tweepersoonshuishoudens.

6. arbeidspatroon. Door toenemende arbeidsparticipatie neemt de druk op vrije tijd toe waardoor andere keuzes worden gedaan. Ook op het gebied van koopgedrag.
7. internetwinkels. Daarin wordt nog een beperkte groei verwacht waarna een stabilisatie optreedt.

Ruimtelijke aandachtspunten

Winkels kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid en daarmee stijgt de aantrekkingskracht van het centrumgebied. Horecavestigingen (eetcafe, terras, lunchroom) ondersteunen de aantrekkelijkheid van het centrum. Een concentratie van winkels en aanverwante activiteiten is daarvoor een voorwaarde. Spreiding van winkels over een groter gebied dempt het synergie effect van concentratie.

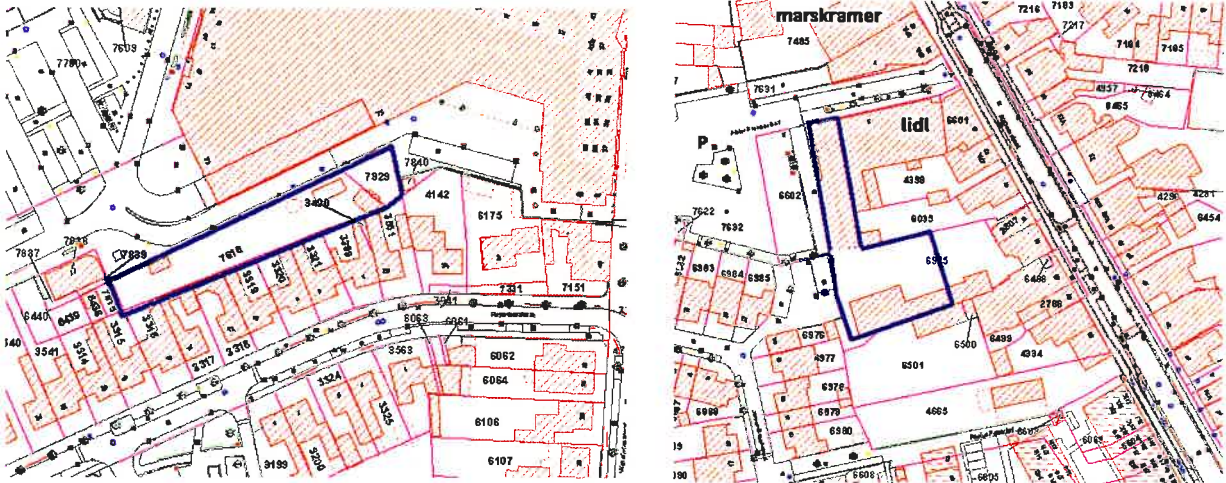
Om het idee van concentratie vorm en inhoud te geven dienen trekkers gelokaliseerd te worden op strategische plaatsen.

Door ruimte te bieden aan een verplaatsende super op het terrein aan de Mangrovenlaan wint de achterkant van de Laverijen belangrijk meer aan aantrekkingskracht.

Parkeren

Bereikbaarheid en parkeren zijn van groot belang voor het functioneren van centrumgebieden van kleinere kernen. Parkeerlocaties moeten zo dicht mogelijk bij het centrum gelegen zijn en moeten een startpunt vormen voor de routing in het centrumgebied. Zo mogelijk moet parkeren gratis zijn. Het parkeeraanbod binnen het centrumgebied van Rijen is enigszins beperkt. Met name op piekmomenten is de parkeerbelasting erg hoog. Toevoeging van nieuwe functies binnen de aangegeven ruimte van vereist tussen de 75 en 100 parkeerplaatsen.

Uitbreiding van parkeervoorzieningen kunnen onderzocht worden. Onderstaand zijn onderzoekslocatie aangegeven.



afb. Onderzoeksmogelijkheden uitbreiding parkeervoorzieningen centrumontwikkelingsgebied

3.3.3 Wonen

Binnen het plangebied is wonen een belangrijke functie. Wonen komt voor in grondgebonden situaties, maar ook in gestapelde vorm (appartementen) en bovenwoningen. Wonen levert met name voor het centrumontwikkelingsgebied een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van dit gebied.

In het centrumontwikkelingsgebied mogen gebouwen op maaiveldniveau geheel voor commerciële doeleinden worden gebruikt. Dit houdt niet in dat wonen niet is toegestaan. Wonen in zowel grondgebonden woningen, in de vorm van appartementen en bovenwoningen zorgt voor functiemenging in dit gebiedsdeel van het centrumgebied. Een doorbreking van het winkelfront is

minder gunstig voor een aantrekkelijke winkellooproute. Grondgeboden woningen zorgen voor een dergelijke doorbreking. Wonen in de vorm van appartementen en bovenwoningen heeft daarom in het centrumontwikkelingsgebied de voorkeur.

In de uit- en aanloopstraten is een afwisseling van wonen, commerciële en dienstverlenende functies het uitgangspunt. Wijziging van wonen in een andere functie wordt niet uitgesloten mits de gemengde situatie behouden blijft.

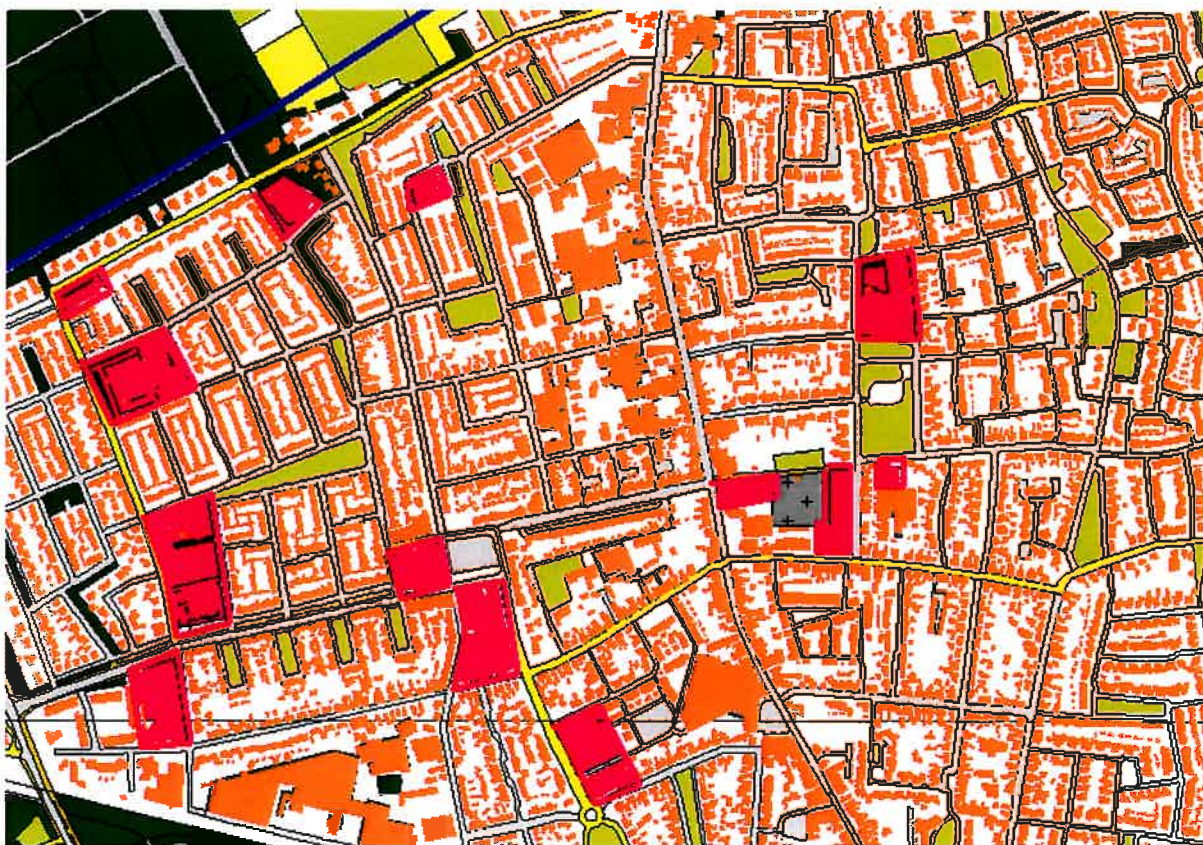
In de aanloopstraten daarentegen overheerst wonen. Winkels en andere vormen van centrumbedrijvigheid zijn wel is waar aanwezig maar in ondergeschikte vorm.

Ook rondom het Raadhuisplein zijn commerciële ruimten op de plint de belangrijkste functies. De tweede bouwlaag is bedoeld voor wonen zonder dat er een relatie bestaat met de op de plint gelegen commerciële ruimten.

In het overige gebied is wonen in grondgebonden woningen het hoofdgebruik.

3.3.4 maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke functies zijn geïntegreerd langs de Mariastraat met een doorloop naar het Burg. Sweensplein (Moskee, basisschool, kerk, gezinsvervangend wooncomplex) en vanaf het Raadhuisplein (Zorgcentrum Vita, gemeentehuis) langs de Nassaulaan (cultureelcentrum) in westelijke richting. Een andere maatschappelijke as vormt de Mgr. Ariensstraat – Mgr. Nolenstraat. Aan deze as liggen enkele basisscholen, kinderopvang en sporthal Tropical met binnenzwembad.



Afb. maatschappelijke voorzieningen

4. Centrumvisie

4.1.1 Algemeen

Een visie op de centrumgebied 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.

De visie van de gemeente Gilze en Rijen is dat het centrumontwikkelingsgebied van Rijen een gemengd en levendig karakter moet blijven behouden. Een gedifferentieerd winkelaanbod biedt de mogelijkheid om ruimte te bieden aan recreatief winkelen en doelgericht boodschappen doen. De ontwikkeling van het winkelaanbod heeft geen gelijke tred gehouden met de landelijke ontwikkeling, waardoor het aanbod minder compleet is dan bij een kern van 16.500 inwoners mogelijk is. Daarnaast kampen twee supermarkten in Rijen met ruimteproblemen die niet op de bestaande locatie oplosbaar zijn. Een kritiekpunt is verder de spreiding van het centrumgebied en de grote afstanden tussen de diverse (winkel)voorzieningen. Dit heeft zijn ontstaansgeschiedenis in het langgerekte lintkarakter van Rijen als lintdorp. De winkels profiteren te weinig van de mogelijke synergie van elkaars nabijheid.

Een ontwikkeling in het winkelaanbod dient gericht te zijn op specialisatie met oog voor kwaliteit.

4.1.2 Visie Centrum met toeloopstraat

Onderstaande visie beoogt vanuit de invalshoeken stedenbouw, verkeer en detailhandel, de kwaliteit van het centrum van Rijen op een hoger plan te brengen. Hierdoor zal Rijen als woon- en werkkern aantrekkelijker worden.

1. Compleet

De lacune in het bestaande winkelaanbod opvullen en de vestiging van bijzondere winkels die een (kwalitatieve) aanvulling zijn op het reeds gevestigde winkelaanbod.

Aandacht voor uitbreiding van horecavestiging die inspeelt op het recreatief winkelbezoek (fun shoppen).

2. Compact

Extra versterking van de centrumfunctie van het Wilhelminaplein met oog voor de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteiten van het winkel- en horeca aanbod.

3. Comfortabel

Voor het kernwinkelgebied –met een toereikend en gedifferentieerd winkelaanbod- zijn sfeer, gezelligheid, een goede routing, goede bereikbaarheid en toereikende parkeerfaciliteiten belangrijk.

4.1.3 Stedenbouwkundig model

Het stedenbouwkundig model voor het Centrum gaat uit van een pleinvergroting aan de oostzijde van het Wilhelminaplein en een bypass voor het autoverkeer. De bypass maakt een autovrij Wilhelminaplein mogelijk. De geprojecteerde nieuwbouw (Centrumplan Oost) is zodanig gesitueerd dat er een nieuwe bebouwingswand aan de oost- en noordzijde van het plein ontstaat. Het nieuwe complex bestaat uit een winkellaag als footprint met daarboven 3 lagen appartementen. Onder het geheel is een parkeergarage geprojecteerd.

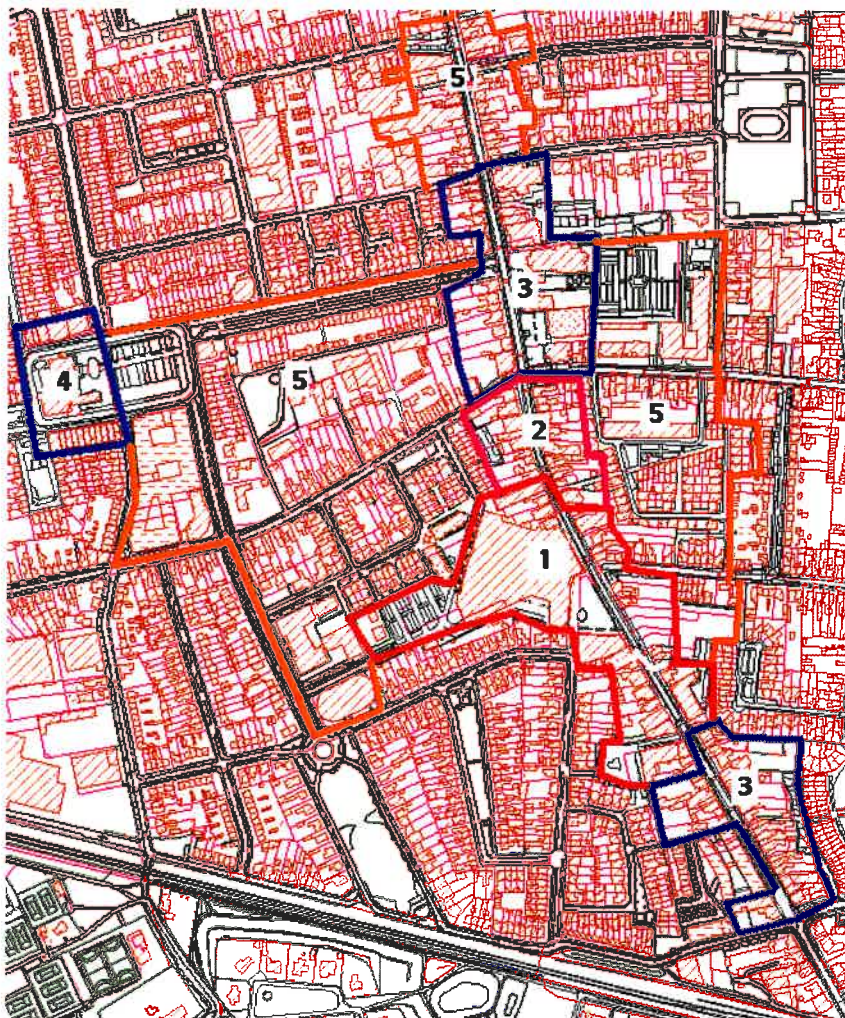
De aanlooproute van de Hoofdstraat sluit direct aan op de centrum en heeft ten opzichte daarvan een aanvullende functie.

Dit gebied kent thans een verscheidenheid aan functies waaronder een aantal winkels. Verwinkeling van het gebiedsgedeelte dat onmiddellijk aansluit op het Wilhelminaplein wordt voorgestaan vanwege een logische aansluiting van deze percelen op dit plein. Hierdoor wordt een aansluiting gerealiseerd met het aan de overzijde gelegen winkelcentrum "De Laverije".

Op de aansluiting van de Hoofdstraat met de Stationstraat is een zebrapad aanwezig om de oversteekbaarheid te vergemakkelijken.

4.1.4 Deelgebieden

Het centrumgebied is opgedeeld in een vijftal deelgebieden;



- 1 = centrum
- 2 = toeloopstraat
- 3 = aanloopstraten
- 4 = sub centrum
gemeentehuis
- 5 = overige (in hoge mate
wonen)

afb. : deelgebieden van het centrumplan

De deelgebieden 1 en 2 vormen samen het centrumgebied. Dit gebied is bedoeld om de centrumfuncties zoals winkels, horeca, dienstverlening en wonen) te versterken. Het centrum is het concentratiegebied van centrumfuncties terwijl de uitloopstraat een geringe mening kent van centrumfuncties met grondgebonden wonen.

Deel gebied 1; Centrum

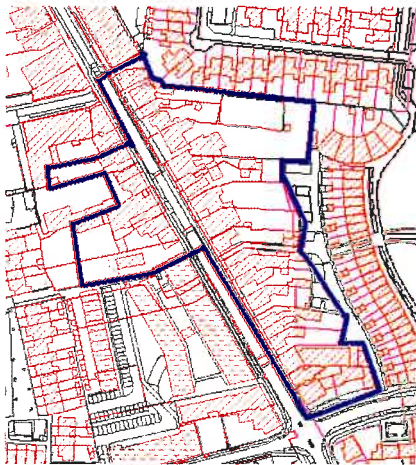
Het centrum strekt zich uit langs het noordelijk gedeelte van de Stationsstraat en de aansluiting van de Hoofdstraat; opgesloten tussen de kruising Pastoor Gillisstraat / Tuinstraat en het Pieter Breughelhof. In dit gebiedsdeel is een concentratie van food- en non-foodwinkels gelegen rondom het Wilhelminaplein en de Mangrovenlaan. Dit gebied kenmerkt zich door een concentratie van winkels, horeca en dienstverlening in samenhang met wonen. Dit gebied is het centrum en mag op de plint geheel worden ingevuld met commerciële activiteiten.

Deelgebied 2: toeloopstraat

De toeloopstraat is bedoeld als vestigingsmogelijkheden voor non-foodwinkels en gelden als overloopgebied van het centrum. Een belangrijk uitgangspunt voor dit deelgebieden is de vermenging van functies (winkels, wonen, werken). Functiewijziging is mogelijk, maar met behoud van het gemengde karakter van dit gebied.

Deelgebied 3: uitloopstraten

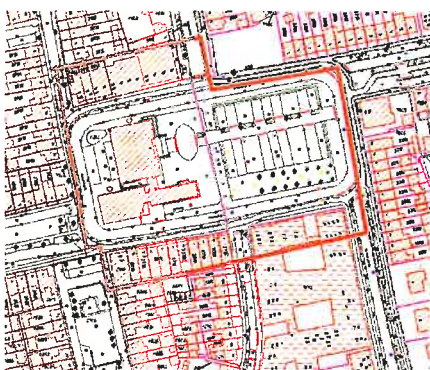
In deze gebiedsdelen vind je nog winkels maar de relatie met het centrumgebied is beperkt. Wonen is de meest voorkomende functie in deze gebieden. Bestaande winkels kunnen worden gehandhaafd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op die plekken waar de ruimtelijke mogelijkheid nog niet is bereikt. Nieuwvestiging alleen met afwijkingsbevoegdheid.



Afb. 6 aanloopstraten



Deelgebied 4: subcentrum



Het subcentrum rondom het gemeentehuis heeft een groot deel van zijn betekenis verloren na het realiseren van De Laverijen. De gevestigde winkels zijn specifieke winkels waar doelbewust wordt gewinkeld. Vrijkomende ruimtes lenen zich uitstekend voor zakelijke en dienstverlenende activiteiten.

Deelgebied 5: overige

De overige gebieden is in overwegende mate ingevuld met wonen. Er is geen reden om daarin een wijziging aan te brengen.

4.2 Ruimtelijke visie

4.2.1 Bebouwingsstructuur

centrum

Met de realisatie van het winkelcentrum De Laverije aan het Wilhelminaplein is er een duidelijk herkenbaar centrum, een dorpshart, gecreëerd. Met de ingezette ontwikkeling "Centrumplan Oost" wordt de ruimtelijke samenhang van het centrum nog helderder gedefinieerd. Een autovrij dorpsplein en een markante bebouwing om het centrum te accentueren. Eén ambitie voor het centrumgebied is om de centrumfuncties (winkels, horeca, dienstverlening wonen en werken) in het centrum te versterken.

De diversiteit van functies in het centrumgebied maar ook de tijd waarin de bebouwing is gerealiseerd zorgen ervoor dat de bebouwingsstructuur van het centrumgebied zeer divers is in zijn bebouwingstypologie, bebouwingsvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit.

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

toeloopstraten

De toeloopstraten hebben een gemengd karakter omdat hier wonen, winkelen, dienstverlening en horeca van oudsher zijn gevestigd. De bebouwingsstructuur is erg divers ten aanzien van de breedte, diepte en hoogte. Het uitgangspunt is om dit gemengd karakter te behouden.

uitloopstraten

In deze straten vind je nog winkels maar de relatie met het centrumgebied is beperkt. Wonen is de meest voorkomende functie in deze gebied. De bebouwingsstructuur is divers. De RK kerk met pastorie is een beeldbepalend dorpslement. Door de open ruimte voor de c'1000 wordt het straatprofiel plaatselijk verbreed. De twee appartementengebouwen nabij deze ruimte accentueren dit gebied terwijl het pand van de C'1000 niet past bij dit beeld.

De bebouwing van het zuidelijk gebiedsdeel (Stationsstraat) is eveneens divers van samenstelling en bouwstijl. De aanwezige bebouwing vormt een vrij gesloten wand met hier en daar een smalle opening om het achterarf toegankelijk te maken of een oprit naar een garage.

Subcentrum

De bebouwing van het subcentrum aan het Raadhuisplein bestaat uit het gemeentehuis met drie bouwlagen en een toren, winkels en andere commerciële ruimte op de plint en bovenwoningen in drie bouwlagen met kap.

Verzorgingstehuis Vita bestaat uit drie tot vier bouwlagen met een plat dak.

De bebouwing aan de oostzijde van het plan bestaat uit een markant kantoorpand en woningen in een gesloten bebouwing van twee bouwlagen met kap.

Door deze bebouwing heeft het plein een stevige straatwand. Voor de open ruimte aan de noordzijde van het Raadhuisplein zijn plannen ontwikkeld die de straatwand zoals die aanwezig is moet doorzetten richting Mariastraat.

Functioneel heeft wonen in grondgebonden woningen de voorkeur. Zakelijke dienstverlening op de plint behoort tot de mogelijkheden met op de verdieping bovenwoningen.

In het overige gebied is de bebouwing erg divers van vormgeving, breedte, diepte en hoogte.

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. In de zogenaamde gele gebieden geldt alleen nog een beperkt aantal voorschriften en wordt het beeldkwaliteit 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 cultuurhistorische panden

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

4.2.2 Verkeersstructuur

Verkeerscirculatie, parkeerbalans en openbare ruimte

De as Julianastraat, Stationsstraat, Hoofdstraat en Dongenseweg is nog steeds de belangrijkste verkeersontsluiting van de kern Rijen. Door aanleg van de Oostelijke Ontsluitingsroute is er een tweede noord-zuid gerichte ontsluiting voor Rijen gemaakt. Dit heeft de verkeersdruk op de historische as verminderd.

Een volgende stap in de verkeerscirculatie rondom het centrumgebied is de realisatie van een zgn. by-pass. Het noord-zuid gerichte verkeer wordt daardoor vanuit het zuiden gezien juist voor het Wilhelminaplein afgebogen en achter het plangebied Centrum Oost omgeleid met een aansluiting op de Marijkestraat. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor een autovrij Wilhelminaplein.

De oorspronkelijke verkeersroute wordt alleen nog ervaren via een zichtlijn.

Voor de aantrekkelijkheid van het winkelgedeelte van de noord-zuid as is het gedeelte gelegen tussen de Past.Gillisstraat en Constance Gerlingsstraat aangemerkt en uitgevoerd als een 30 km. Gebied.

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 is voor het centrumgebied in 2009 het parkeeronderzoek Centrum Rijen uitgevoerd. Het parkeer-onderzoek geeft inzicht in het huidige gebruik van de parkeerplaatsen in het centrum van Rijen door verschillende doelgroepen. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat de parkeercapaciteit in het centrumgebied is afgestemd op de bestaande situatie. Bij uitbreiding van het winkelareaal zal de parkeerdruk toenemen en is de huidige

parkeercapaciteit onvoldoende. Gezocht zal moeten worden naar een oplossingsmogelijkheid.

Extra parkeerruimte aan de zuidzijde van het centrumgebied geniet daarbij de voorkeur.



afb. 30 km zone en parkeerterreinen in centrum

Doordat de huidige situatie goed in beeld is gebracht, kan de gemeente op basis hiervan uitspraken doen over parkeersituaties in relatie tot planologische wijzigingen. 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 (GVVP 2009-2015).

Het beeld van de openbare ruimte van het centrumontwikkelingsgebied van Rijen zal in het algemeen sterker gericht zijn op de verblijfskwaliteit en minder verkeerskundig van aard zijn dan nu het geval is. De aanleg van een zogenaamde by-pass, waardoor het Wilhelminaplein verkeerssluw wordt (alleen voor voetgangers en fietsers) is daartoe een belangrijke bijdrage. Dit leidt tot verhoging van de verblijfskwaliteit.

4.2.3 Woonprogramma

In het centrumgebied van Rijen worden met de ontwikkeling van het plangebied Centrum Oost in totaal 38 nieuwe woningen (28 appartementen en 10 grondgeboden woningen) gerealiseerd. Er zijn geen andere concrete bouwplannen.

4.2.4 Aandachtslocatie

Binnen het centrumgebied zijn nog diverse locaties aan te wijzen die voor een gebiedsontwikkeling in aanmerking komen. Van al deze potentiële locaties zijn er twee locaties die op dit moment niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van zijn directe omgeving. Deze locaties zijn het hoekperceel Raadhuisplein – Schoutstraat en het hoekperceel Rembrandtlaan - Mimosalaan. Om deze 'open

plekken' in de nabije toekomst te voorzien van een passende invulling worden deze locaties betiteld als 'aandachtlocatie'.

4.2.5 Winkelprogramma

Met de realisering van het Centrumplan Oost wordt ongeveer 1200 m² aan commerciële ruimte toegevoegd. Het is de bedoeling dat een deel daarvan voor horecadoeleinden wordt ingezet voor de verlevendiging van het plein.

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:

- versterken compactheid en wervingskracht van het centrumgebied;
- centrumgebied Rijen: 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 handhaven, respectievelijk versterken;
- verbeteren van verkeerscirculatie in het centrum door realisering van een by-pass en verkeersluw maken van het Wilhelminaplein;
- beperkte uitbreiding winkelaanverwant aanbod in de sfeer van horeca en dienstverlening. Een beperkte uitbreiding voorkomt dat horecafuncties en dienstverlening te veel domineren in het straatbeeld. Onaanvaardbare doorbreking van het na te streven winkelfront moet worden voorkomen.

4.2.6 Groenstructuur

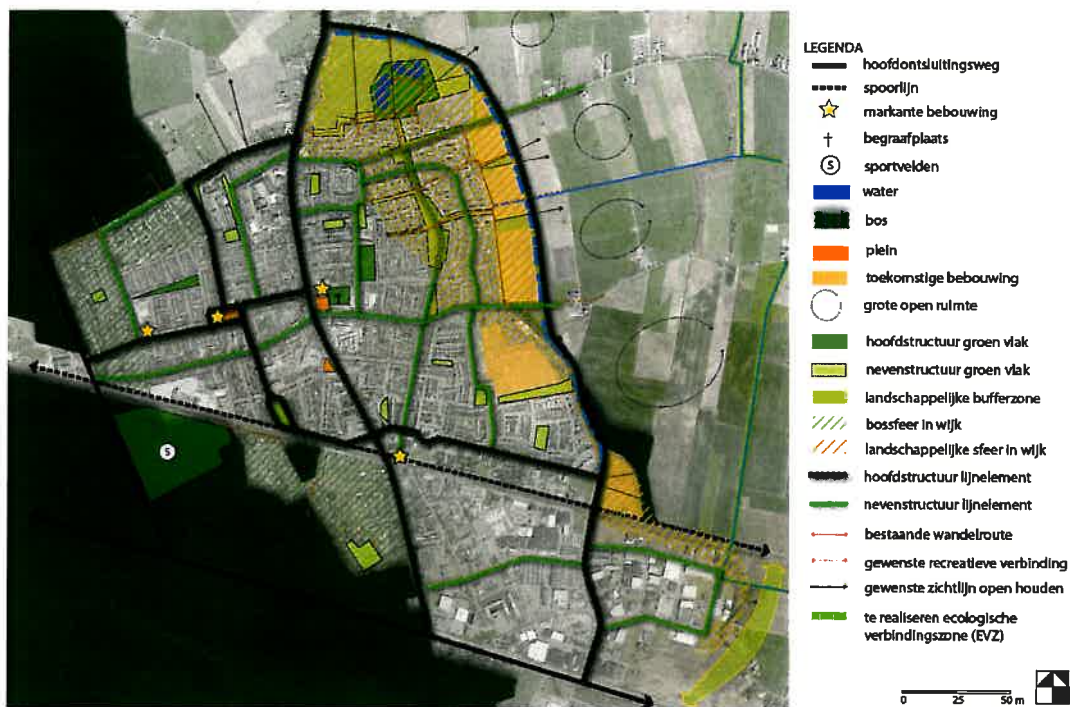
Gewenste groenstructuur

De diverse onderdelen van de gewenste groenstructuur in de kern Rijen hebben alle relatie met de driedeling die in de kern herkenbaar is. Voor het centrale deel geldt: oude lint en nieuwe wijk alle met verspreid gelegen groenzones. Bij de inrichting van bestaande groenzones in het centrumgebied dient aangesloten te worden bij deze karakteristiek. Nieuwe groenzones bij in- en uitbreidingen sluiten aan op deze structuren of worden op dezelfde wijze vorm gegeven. Hieronder staat de beschrijving van de gewenste groenstructuur voor het centrumgebied, de "centrale zone".

Centrale zone

De "centrale zone" ontsluiting (Stationsstraat / Hoofdstraat / Dongenseweg) vormt de ruggengraat van de kern. Deze verbinding biedt weinig ruimte voor groen. De realisatie van groene plekken / elementen die in relatie tot de Hoofdstraat staan draagt bij aan een groener en herkenbaar beeld van deze doorgaande verbinding. Een enkele solitaire boom kan het groene beeld nadrukkelijk versterken. De verschillende groenelementen langs de Mariastraat / Raadhuisplein / Nassaulaan sluiten goed aan op de structuur van de wegen en het plein. Op het plein zouden enkele solitaire bomen de groene uitstraling extra kunnen vergroten. In de woonwijken in de centrale zone zijn diverse groenzones opgenomen. Deze zijn meestal sober ingericht. Door de hoge bomendichtheid op sommige groenplekken zijn er geen open ruimten voor zon of speelplekjes aanwezig. Op termijn is het gewenst deze bomen te dunnen, zodat de bomen meer ruimte krijgen. Daarbij creëert de

gemeente op specifieke locaties met behulp van beplanting en voorzieningen ontmoetingsplekken, waardoor de gemeente de ruimtelijkheid en verblijfskwaliteit vergroot.



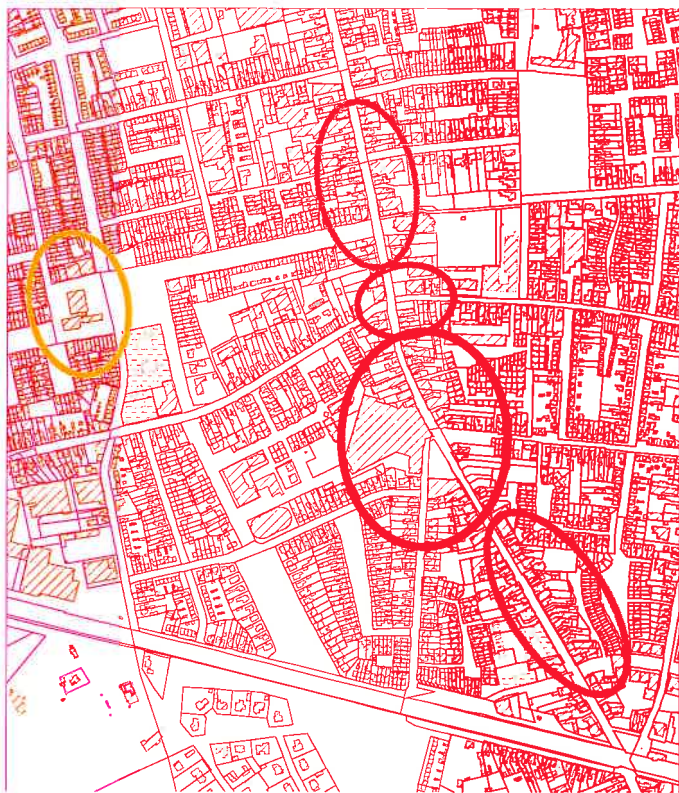
gewenste groenstructuur kern Rijen

4.3 Functionele visie

4.3.1 Deelgebieden

In het centrumgebied wordt voor de functies een drietal deelgebieden onderscheiden. Met de zonering wordt sturing gegeven aan de ambities voor een compact centrum.

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



centrum (rood)
toeloopstraat (donker oranje)
uitloopstraat (licht oranje)
subcentrum (geel)

Buiten het centrumgebied wordt beperkte uitbreiding en in beginsel geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor traditionele volumineuze detailhandel (zoals garagebedrijven, bouwmarkten, e.d.) op de bedrijventerreinen.

-centrum:

Met de komst van de Hema is een aansluiting gerealiseerd met het aan de overzijde van de Hoofdstraat gelegen winkelcentrum. Met een ontwikkeling van het "Centrumplan Oost" wordt de oostzijde Wilhelminaplein / Stationsstraat verder stedenbouwkundig en functioneel vormgegeven met detailhandel, horeca, bovenwoningen, grondgebonden woningen en parkeer- en groenvoorzieningen. Het Wilhelminaplein wordt na de realisatie van Centrumplan Oost autovrij, publieksvriendelijk en kwalitatief hoogwaardig heringericht conform de ruimtelijke visie. Het Wilhelminaplein zal hierdoor nog meer de status van 'dorpshart' krijgen.

Het deel rondom het Wilhelminaplein wordt gestreefd om de begane grond voor 100 % van commerciële functies in de vorm van winkels, horeca en dienstverlening te voorzien. Gaten in de functionele structuur dienen voorkomen te worden. Supermarkten zijn alleen mogelijk op daarvoor specifiek aangegeven locaties. Parkeren afstemmen op de omvang en verdere ontwikkeling van het kerngebied.

De tweede laag is naast wonen bedoeld voor ondersteunende functies voor de eerste bouwlaag in de vorm van kantoor, opslag en personeelsruimten

- toeloopstraat winkelgebied:

Deze zone sluit onmiddellijk aan op het kernwinkelgebied. Hier liggen beperkte mogelijkheden om het winkelareaal uit te breiden.

In de zone behoort een horizontale mix tussen functies en wonen tot de mogelijkheden. Hoe hoger het percentage aan commerciële functies op de begane grond hoe beter dit is voor de functionele structuur van het centrumgebied. Bestaande commerciële ruimten binnen aangegeven planologische kaders ruimte geven voor verdere ontwikkeling.

De toeloopstraten naar het centrum kenmerken zich door een diversiteit aan functies. Naast wonen komen er ook kleinschalige winkels, horeca, dienstverlenende functies en kleinschalige bedrijfsactiviteiten voor.

De toelooproutes hebben een toegevoegde functie ten opzichte van het daadwerkelijke centrum en geven invulling aan de functionele wens naar aaneengesloten bebouwing. De functionele structuur van deze toeloopstraten is gemengd (winkels, horeca, maatschappelijke en commerciële dienstverlening naast wonen). Gelet op de aanvullende werking van deze straten op het centrum en om de functionele samenhang ervan te versterken heeft verwinkeling ervan sterk de voorkeur. Deze diversiteit heeft ervoor gezorgd dat de toeloopstraten in het verleden een overloopfunctie hadden voor het centrum. Deze dorpskarakteristiek moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt.

Functiewijziging behoort tot de mogelijkheden waarbij rekening wordt gehouden met de overloopfunctie van het centrum.

- uitloopstraat winkelgebied

Dit is de zone die verder weg ligt van het centrum en weer aansluit op de toeloopstraten van het winkelgebied.

De uitloopstraten kenmerken zich net als de aanloopstraten door hun diversiteit aan functies, echter de verhouding tussen de diverse functies is anders. Wonen heeft namelijk in de uitloopstraten een groter aandeel. Deze diversiteit heeft ervoor gezorgd dat de uitloopstraten in het verleden een overloopfunctie hadden van de aanloopstraten. Ook deze dorpskarakteristiek moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt.

Bestaande winkels kunnen worden gehandhaafd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op die plekken waar de ruimtelijke mogelijkheid nog niet is uitgenut.

Nieuwvestiging van winkels kan met een afwijkingsbevoegdheid. Daarbij wordt gedacht aan kleinschalige winkels (max. 50 m² vvo) in niet dagelijkse producten en een aanvulling op het bestaande assortiment of indien het centrum met toeloopstraat geen of onvoldoende ruimte bieden.

Subcentrum

Rondom het Raadhuisplein ligt een subcentrum van kleinschalige winkels, dienstverlenende functies, boven- en grondgebonden woningen en groen- en parkeervoorzieningen en kenmerkt zich net als de aanloop- en toeloopstraten door een diversiteit aan functies. Realisatie van het woon-zorgcomplex Vita met zijn maatschappelijke plint, zorgt ervoor dat de diversiteit wordt vergroot. De eigenheid van het Raadhuisplein moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt. Het niet ingevuld worden van het braakliggende perceel op de hoek Raadhuisplein – Schoutstraat sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke en functionele invulling en behoeft daarom zijn aandacht.

4.3.2. Ontwikkelingsvisie discounter/(discount)supermarkt

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2011 een besluit genomen over de ontwikkelingsvisie verplaatsing supermarkten binnen de kern Rijen. Het collegebesluit luidt:

1. een discounter/ (discount)supermarkt te verplaatsen naar een locatie tegenover de wereldwinkel langs de Mangrovelaan te Rijen;

2. geen supermarkt(en) te verplaatsen naar de KIN-locatie in Rijen;

Het college heeft zich hiermee op het standpunt gesteld dat het behoud van de huidige locatie van de supermarkten bijdraagt aan een gezond winkelklimaat in het centrumgebied. Echter het verplaatsen van één discountsupermarkt uit een aanloopstraat richting het centrum heeft een positieve bijdraagt aan de winkelpubliekaantrekkende werking voor het centrum. De beschikbare ruimte kan ook ingevuld worden door een andere discounter met een aantrekkende werking op het winkelende publiek (bv. Action).

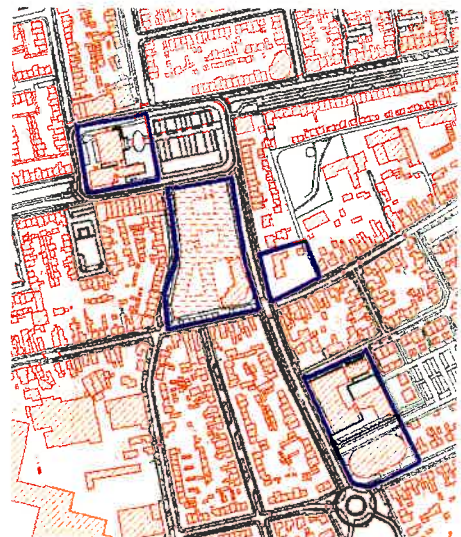


Legenda

- supermarkt 1200 m² (Lidl)
- entree parkeren

4.3.3. Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Rijen is een maatschappelijke as herkenbaar die loopt vanaf de rotonde Rembrandtlaan tot aan het Raadhuisplein. Aan deze maatschappelijke as liggen onder andere de woon-zorgcomplexen De Ark, het Pallet en Vita, een fysiotherapeutpraktijk en het gemeentehuis. Naast deze maatschappelijke voorzieningen kenmerkt deze as zich door zijn diversiteit aan functies zoals grondgeboden woningen, winkelvoorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen. Deze maatschappelijke as moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt.



In de toeloopstraat van het centrum ligt aan de T-splitsing Hoofdstraat – Mariastraat de Maria Magdalenakerk met daar achterliggend haar begraafplaats. Deze begraafplaats ligt centraal in de kern en raakt langzamerhand vol. Gezien de landelijke trends dat steeds minder mensen worden begraven en meer worden gecremeerd, kan het zijn dat de huidige begraafplaats nog jaren mee kan gaan en niet hoeft te worden uitgebreid. Het parochiebestuur heeft tot op heden niet kenbaar gemaakt dat zij wil uitbreiden, waardoor er kan van uit worden gegaan dat de huidige ruimte naar de toekomst volstaat.

4.3.4 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 worden afgewogen. Voor de bestaande horeca in het centrumgebied geldt dat deze voor de toekomst moet worden behouden. Daarnaast mag in het centrum waar nodig 'lichte horeca' worden versterkt. Met de komst van lichte horeca in de planontwikkeling Centrumplan Oost wordt hieraan deels voldaan. Door deze toekomstige ontwikkeling komen er twee horecagelegenheden aan het Wilhelminaplein met een buitenterras op het plein. Dit komt de leefbaarheid van het plein zeer ten goede en moet voor de toekomst ook worden behouden.

4.3.5 Wonen

In zijn diversiteit van functies is voor het centrumgebied wonen een zeer belangrijke functie. Behoud van de woonfunctie in het centrum is belangrijk voor de levendigheid en de 24 uren sociale veiligheid van het centrumgebied.

Verder heeft wonen in het centrum 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, gestimuleerd en versterkt.

4.3.6 verkeer/parkeren

De verkeerscirculatie en de parkeersituatie in het centrumgebied zijn niet optimaal. Door uitvoering van een by-pass in het centrumgebied wordt de verkeerssituatie voor het Wilhelminaplein verbeterd. Parkeren is bij uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte een belangrijk aandachtspunt.

Bijlage 1. Overzicht monumentale en cultuurhistorische panden

Hier volgt een overzicht van de monumentale en **cultuurhistorische panden** in het centrumgebied van Rijen:

Hoofdstraat 5	Hoofdstraat 4
Hoofdstraat 9	Hoofdstraat 12
Hoofdstraat 13	Hoofdstraat 24
Hoofdstraat 15	Hoofdstraat 26
Hoofdstraat 23	Hoofdstraat 32
Hoofdstraat 25 (rijksmonument)	Hoofdstraat 34
Hoofdstraat 35	
Hoofdstraat 37 (rijksmonument)	Hoofdstraat 38
Hoofdstraat 39	Hoofdstraat 40
Hoofdstraat 41	Hoofdstraat 55
Hoofdstraat 59	Hoofdstraat 58 (rijksmonument)
Hoofdstraat 61	Hoofdstraat 60
Hoofdstraat 63	Hoofdstraat 70/70a
Hoofdstraat 67	Hoofdstraat 76
Hoofdstraat 71	Hoofdstraat 82
Hoofdstraat 73	Hoofdstraat 96
Hoofdstraat 77 (rijksmonument)	
Hoofdstraat 81	
Hoofdstraat 85 en 87	
Hoofdstraat (schoorsteen achten r 87a)	
Pastoor Gillisstraat 1	Pastoor Gillisstraat 16
Pastoor Gillisstraat (schoorsteen voor nr 7a)	Pastoor Gillisstraat 20
Pastoor Gillisstraat 9	Pastoor Gillisstraat 22
Pastoor Gillisstraat 11	Pastoor Gillisstraat 24
Pastoor Gillisstraat 17	Pastoor Gillisstraat 28
Pastoor Gillisstraat 19	Pastoor Gillisstraat 36
	Pastoor Gillisstraat 38
	Pastoor Gillisstraat 46
Raadhuisplein 1	
Raadhuisplein 41	
Stationsstraat 2	Stationsstaat 4
Stationsstraat 6	Stationsstaat 8
Stationsstraat 17	Stationsstaat 19
Stationsstraat 44	Stationsstaat 54
Stationsstraat 56	Stationsstaat 58
Stationsstraat 100	
Tuinstraat 8	Tuinstraat 10
Tuinstraat 14	Tuinstraat 18
Tuinstraat 20	Tuinstraat 22
Tuinstraat 24	Tuinstraat 15