



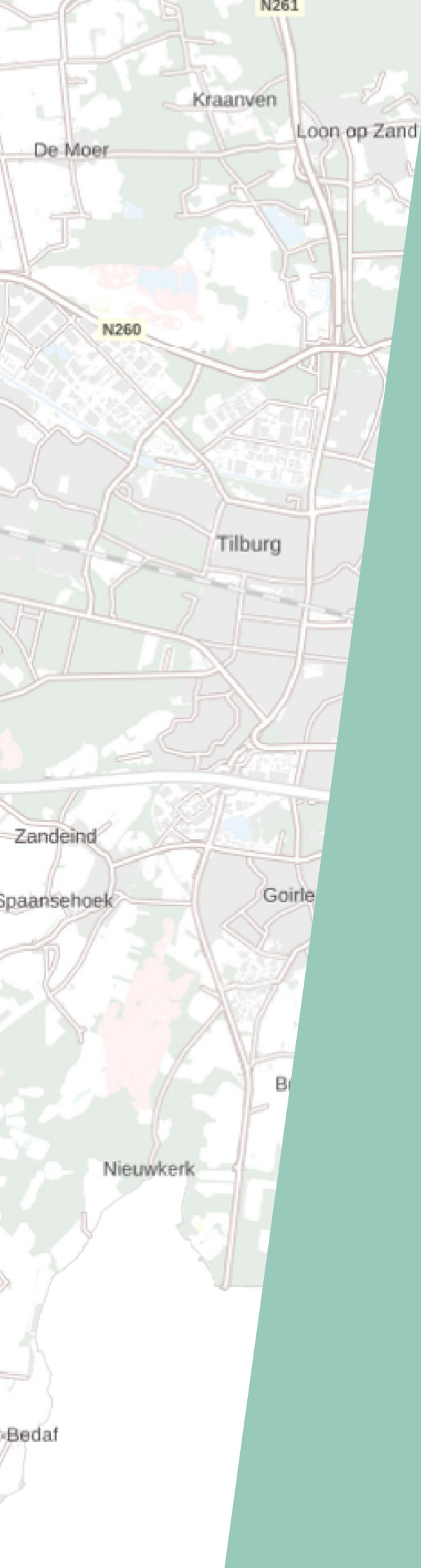
# Omgevingsvisie

## *Gemeente Gilze en Rijen*

Dynamische dorpen, midden in het groen

Vastgesteld 2025





## Colofon

**Titel:**

Omgevingsvisie  
Gilze en Rijen

**Datum:**

10 februari 2026

**Versie:**

Vastgesteld

**In opdracht van:**

Gemeente Gilze en Rijen  
Raadhuisplein 1  
5121 JX Rijen

**Auteurs:**

Emma Kroes, Arna Stockmann &  
Dennis van der Loop

**Door:**

Stantec B.V.  
Hoevestein 20b  
4903 SC, Oosterhout  
+31 16 24 56 481

**Projectnummer:**

#327200248

GEMEENTE

**Gilze en Rijen**

# Inhoudsopgave

<b>1.0 Inleiding</b>	
1.1 Inleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
1.3 Onze identiteit	8
<b>2.0 Thematische visielijnen</b>	
Thema 1: Goed wonen	11
Thema 2: Vitale economie	15
Thema 3: Natuur, landbouw en recreatie	19
Thema 4: Sociale en gezonde samenleving	23
Thema 5: Bereikbaar en verbonden	27
Thema 6: Duurzaamheid	30
<b>3.0 Gebiedsgerichte uitwerking kernen</b>	
3.1 Kern Gilze	35
3.2 Kern Rijen	41
3.3 Kern Hulten	47
3.4 Kern Molenschot	50
3.5 Bedrijventerrein	53
<b>4.0 Gebiedsgerichte uitwerking buitengebied</b>	
4.1 Ontwikkelingsrichting buitengebied	58
4.2 Omgevingskwaliteit	59
4.3 Uitgangspunten bebouwingsconcentraties	61
4.4 Beschrijving van de landschapstypen	63
4.5 Bebouwingsconcentraties	76
<b>5.0 Uitvoering van de omgevingsvisie</b>	
5.1 Samen	82
5.2 Spelregels/checklist voor initiatieven	83
5.3 Beleidscyclus en monitoring omgevingsvisie	85
5.4 Omgevingsprogramma's en omgevingsplan	85
5.5 Kostenverhaal en financiële bijdrage	86

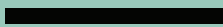
**“We wonen  
tussen stad en  
*natuur, koesteren  
onze historie en  
bouwen samen  
aan de toekomst  
van Gilze en  
Rijen.*”**



# 01.

## INLEIDING

De gemeente Gilze en Rijen zet een belangrijke stap in de ontwikkeling van haar omgevingsvisie, die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving op lange termijn borgt. Deze visie, met het vizier op 2040 en verder, verbindt thema's als natuur, wonen, mobiliteit, klimaat en leefbaarheid in een samenhangend toekomstbeeld. Ze biedt richting aan inwoners, ondernemers en organisaties om tijdig in te spelen op ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. In een veranderende wereld, waar druk op ruimte en duurzaamheid toeneemt, streeft Gilze en Rijen naar een groene, vitale en betrokken gemeenschap, waarin het dorpse en landelijke karakter behouden blijft en wordt versterkt.



# 1.1 Inleiding

De wereld om ons heen verandert snel. Die veranderingen gaan Gilze en Rijen niet voorbij. Dat vraagt om duidelijke keuzes voor onze leefomgeving. De Omgevingsvisie laat zien hoe we die keuzes samen maken, met oog voor de kwaliteiten van onze dorpen, het buitengebied en de natuur. Het is een gezamenlijke routekaart, waarin we werken aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke omgeving voor iedereen.

We kijken niet meer naar losse onderwerpen apart, maar verbinden wonen, werken, bereikbaarheid, natuur en recreatie met elkaar. Zo zorgen we voor een goede balans tussen groei en behoud van wat waardevol is. We beschermen het open landschap, versterken de historische structuren en maken ruimte voor nieuwe functies die passen bij het karakter van onze gemeente.

In deze visie staat de leefkwaliteit voorop. We willen dat mensen zich hier thuis voelen, elkaar ontmoeten en samen bijdragen aan een sterke gemeenschap. Of je nu in het centrum woont, in een rustige wijk of in het buitengebied, overal moet het prettig, bereikbaar en veilig zijn. Daarbij zetten we in op duurzaamheid, klimaatbestendigheid en verantwoord ondernemen.

De Omgevingsvisie geeft richting voor de lange termijn, maar laat ook ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Zo bouwen we stap voor stap aan een gemeente waar saamhorigheid, nabijheid en welvaart samenkomen.

## 1.2 Leeswijzer

De identiteit van de gemeente Gilze en Rijen vormt de basis voor onze omgevingsvisie. Deze identiteit bespreken wij in paragraaf 1.3. In hoofdstuk 2 worden de opgaven, toekomstbeelden en ambities per beleidsthema uiteengezet. Hoofdstukken 3 en 4 gaan in op onze deelgebieden, waar veel ambities en keuzes samenkomen. In hoofdstuk 3 bespreken we de kernen, terwijl we het buitengebied uitwerken in hoofdstuk 4. Deze zogeheten gebiedsgerichte uitwerking overstijgt de beleidsthema's en geeft een integrale visie op elk deelgebied. Tot slot bespreken we in hoofdstuk 5 de uitvoering van onze omgevingsvisie en de bijbehorende rolverdeling. Hier gaan we dieper in op de instrumenten die we (kunnen) gebruiken voor de realisatie van onze ambities.

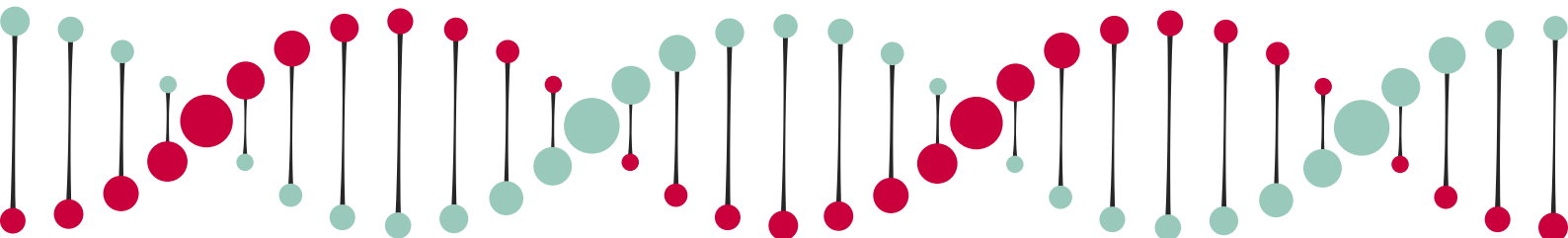
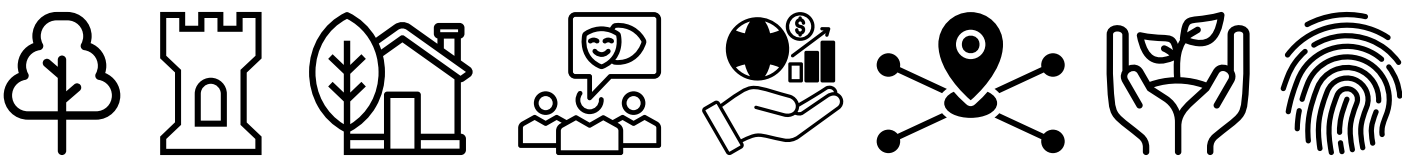
## 1.3 Onze identiteit

Gilze en Rijen ligt tussen Breda en Tilburg en is een veelzijdige gemeente om in te wonen en te werken. Er zijn twee grote dorpen, Gilze en Rijen, en twee kleinere kernen, Molenschot en Hulten. Daarnaast zijn er verschillende buurtschappen, een groot buitengebied met bossen en landbouwgrond, en bijzondere plekken zoals de militaire vliegbasis en een groot asielzoekerscentrum. De gemeente is goed ontsloten door de ligging nabij A58 en A27 en de aanwezigheid van een treinstation in Rijen.

De gemeente heeft veel voorzieningen, vooral op het gebied van vrije tijd, cultuur en sport. Gilze en Rijen is een belangrijke plek voor werkgelegenheid in de stedelijke regio Breda-Tilburg, met banen in onder meer logistiek, defensie, toerisme, zorg, agrarische sector en luchtvaart.

De inwoners staan bekend om hun saamhorigheid en betrokkenheid. Dat zie je terug in het rijke verenigingsleven voor sport en cultuur. In Gilze en Molenschot is de historie nog goed zichtbaar in de oude dorpskern, met karakteristieke gebouwen en straten. Mensen zijn trots op hun dorp, en het sterke gemeenschapsgevoel zorgt voor een prettige en veilige leefomgeving.

Het buitengebied is vooral agrarisch en bosrijk, met authentieke boerderijen en een landschap dat geliefd is bij wandelaars, fietsers en toeristen. Dit trekt bezoekers en zorgt voor extra werkgelegenheid. Gilze en Rijen is daarmee een gemeente waar wonen, werken, recreëren en historie hand in hand gaan.



DNA, gemeente Gilze en Rijen



# 02.

# THEMATISCHE VISIELIJNEN

Dit hoofdstuk vormt een raamwerk voor het beleid van onze gemeente. We belichten zes centrale thema's: wonen, duurzaamheid, economie, buitengebied, leefbaarheid en bereikbaarheid. We analyseren elk thema in termen van huidige trends en uitdagingen, en projecteren vervolgens hoe onze gemeente er in de toekomst uit zal zien binnen dat specifieke kader. Daarnaast stellen we onze ambities op en benoemen we de strategieën om deze te verwezenlijken. Deze actieve benadering dient als fundament voor de verdere gebiedsgerichte uitwerking in hoofdstuk 3 (kernen) en hoofdstuk 4 (buitengebied).





# Legenda

	Natuur		Herstructuringslocaties		Horeca
	Buitengebied		Extra spoorovergang langzaamverkeer		Rijksmonument
	Kern		Fietsnetwerken		Daily-urban-system Breda en omgeving
	Water		Landelijke fietsroutes		Daily-urban-system Tilburg en omgeving
	Vliegbasis defensie		Fietsknooppunten		Groenblauwe mantel
	Ontsluitingsweg		F58 Snelfietsroute		Natuur Netwerk Brabant
	N-wegen		Verbeteren fietsverbinding		
	Snelweg		Bedrijfslocaties		
			Bedrijventerreinen		
			Bedrijventerreinen		
			Bedrijventerreinen		



# **THEMA 1**

## **GOED**

## **WONEN**



## 2.1 Goed wonen

*In Gilze en Rijen willen we dat iedereen fijn kan wonen. Daarom bouwen we de komende jaren veel nieuwe huizen. We letten extra op de mogelijkheden bij het treinstation in Rijen.*

*Een fijne leefomgeving begint met groene buurten. We willen dat huizen duurzaam zijn en geschikt voor alle levensfasen. Dat betekent: een huis waar je kunt blijven wonen, ook als je ouder wordt of zorg nodig hebt. Samen met woningcorporaties en bewoners zorgen we hiervoor.*



Goed wonen en bouwen

### Wat hebben onze inwoners over dit thema gezegd:

Wonen is een belangrijk thema voor onze inwoners. In dit thema komen veel zaken langs die ook in de andere thema's kunnen worden vermeld.

De belangrijkste zijn:

- Er moet genoeg aanbod van woningen zijn voor inwoners met een binding met Gilze en Rijen.
- Elk dorp is anders en verdient aandacht en maatwerk.
- Een groene woonomgeving wordt erg gewaardeerd. Er mag meer groen komen en dat moet ook goed onderhouden worden.
- Inwoners willen betrokken worden bij de leefomgeving.

### Toekomstbeeld: Hoe willen we dat het wordt?

We werken aan een gemeente waar genoeg woningen zijn voor iedereen. Inwoners kunnen er prettig, duurzaam en betaalbaar wonen. Jong en oud voelen zich thuis in onze dorpen.

In elke wijk is ruimte voor groen, om te spelen en te bewegen. Er zijn fietspaden, wandelroutes en plekken waar je mensen kunt ontmoeten. Ook is er plek om te werken en te ondernemen als dat past bij de wijk.

We pakken het tekort aan woningen aan. Dat doen we door nieuwe huizen te bouwen en oude gebouwen een nieuwe functie te geven. Erfgoed (oude gebouwen met een verhaal) behouden we zoveel mogelijk.

Inwoners denken actief mee over hun omgeving. Ze verduurzamen hun huizen en leven met respect voor de toekomst.

### Hoe gaan we dit doen?

#### Nieuwe woningen bouwen

We bouwen in alle dorpen van de gemeente nieuwe woningen. Daarbij houden we rekening met:

- Wat elk dorp nodig heeft.
- De ruimte die er is.
- De gezondheid en het welzijn van bewoners.

In Rijen komen de meeste nieuwe huizen, vooral bij het station. Dat is een goede plek door de ligging en bereikbaarheid met de trein. En Rijen ligt midden in de stedelijke regio Breda-Tilburg, waar de meeste huizen moeten worden gebouwd. Dat is afgesproken door de gemeenten in de stedelijke regio.

## De spoorzone in Rijen

De spoorzone is belangrijk. Hier willen we:

- Huizen bouwen voor kleine huishoudens zoals ouderen en jongeren.
- Wonen combineren met bedrijvigheid.
- Hoogbouw toestaan.

We kijken of delen van bedrijventerreinen bij het spoor een nieuwe functie kunnen krijgen.

## Variatie in wonen

We willen wijken met een mix van mensen: jong en oud, alleenstaanden en gezinnen. Eenzijdige wijken maken het wonen minder prettig. Bouwen betekent dus soms ook aanpassen en veranderen van bestaande huizen.

Het liefst bouwen we in de bestaande dorpen. Is uitbreiding toch nodig, omdat we anders niet genoeg huizen kunnen bouwen? Dan kiezen we plekken zorgvuldig en houden we rekening met water- en bodemsysteem.

Kleine woningbouwprojecten op voormalige boerderijen zijn soms ook mogelijk. Dit mag alleen als de plek of omgeving daardoor beter wordt.

## Wonen voor alle levensfasen

We zorgen voor woningen die passen bij elke levensfase. Denk aan:

- Starters (mensen die voor het eerst een huis zoeken).
- Gezinnen die willen verhuizen.
- Ouderen die kleiner of gelijkvloers willen wonen.
- Mensen met een zorgvraag.

We bouwen levensloopbestendige woningen: huizen waar je oud kunt worden. Deze huizen komen bij voorkeur dicht bij winkels en andere voorzieningen.

We willen dat wijken een goede mix van leeftijden hebben. Dat maakt het leven fijner én helpt ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen.

Inwoners worden gestimuleerd om hun huis op tijd aan te passen aan de toekomst.

## Slim omgaan met ruimte en erfgoed

Onze dorpen zijn gezellig en liggen dichtbij grote steden. Dat is een sterke combinatie. We willen:

- Ruimte slim gebruiken.
- Leegstaande gebouwen een nieuwe functie geven.
- Ruimte maken voor wonen én werken.
- Erfgoed behouden en hergebruiken.

Elk dorp heeft zijn eigen karakter. We willen maatwerk per gebied. Oudere gebouwen met een bijzondere uitstraling en/of historische waarde behouden we zo veel mogelijk. Ook bij nieuwe plannen houden we hier rekening mee.

## Meer groen in de dorpen

We willen onze dorpen groener maken. Nu is er vooral veel groen aan de randen van de dorpen en op enkele grotere parken en speeltuinen. We streven ernaar dat in 2050:

- Elke bewoner de mogelijkheid moet hebben om vanuit zijn woning, werkplaats en op school minstens 3 bomen te kunnen zien.
- Elke wijk minstens 30% kroonbedekking moet behalen. Dat betekent dat vanuit de lucht 30% van wat je ziet op de grond uit bomen en bladeren moet bestaan.
- Elke bewoner een grote openbare groene ruimte (park, speeltuin, bos) moet kunnen bereiken op 300 meter of minder.

In 2035 willen we al 10% meer openbaar groen in onze kernen hebben. Met name in woonwijken en het centrum van Rijen willen we extra groen aanleggen. We beschermen waardevolle bomen en geven meer ruimte aan natuur in de straat.

Groen is niet alleen mooi, maar ook belangrijk:

- Voor een prettig klimaat.
- Voor planten en dieren.
- Om water op te vangen bij veel regen.

We houden bij nieuwe plannen rekening met al deze functies. Maar soms lukt het niet om álles tegelijk te doen. Daarom maken we per plek keuzes. In het programma Groen staat uitgebreider vermeld wat we willen bereiken en hoe we dat willen gaan doen.

## Duurzaam wonen stimuleren

We willen dat huizen energiezuinig, gezond en milieuvriendelijk zijn.

Daarom:

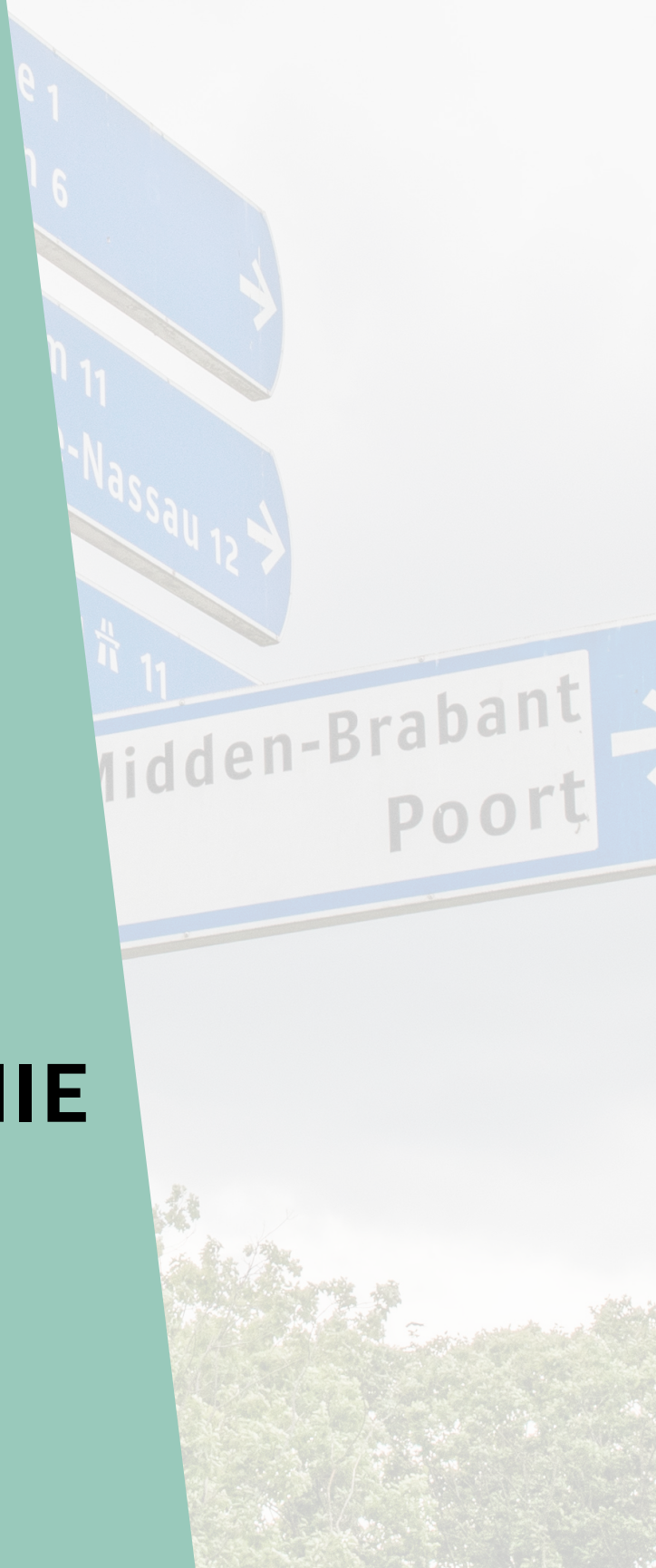
- Geven we inwoners informatie over duurzaam wonen.
- Stimuleren we groene daken en geveltuinen.
- Gebruiken we bij nieuwbouw duurzame materialen.
- Bouwen we energieneutraal waar mogelijk.
- Helpen we inwoners met gezamenlijke acties om hun huis te verduurzamen.

We staan open voor nieuwe ideeën en maken zo samen onze gemeente klaar voor de toekomst. Duurzaamheid vinden we een belangrijk thema. Daarom is er een programma Duurzaamheid en is in deze omgevingsvisie een apart thema Duurzaamheid opgenomen waarin de belangrijkste ambities en doelstellingen uit dat programma zijn vermeld.



# THEMA 2

## VITALE ECONOMIE



## 2.2 Vitale economie

De gemeente Gilze en Rijen ligt gunstig tussen Breda en Tilburg en kent van oudsher een dynamische en veelzijdige economie. Onze gemeente kent verschillende soorten bedrijvigheid, van grote distributiecentra en een campus tot kleine bedrijven en agrarische bedrijven. De komende jaren wordt gewerkt aan zowel de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen als het opknappen van bestaande bedrijventerreinen. De strategische ligging tussen Breda en Tilburg biedt ook kansen voor het landelijk gebied. De diverse bedrijvigheid in het landelijk gebied, waaronder landbouw en recreatie, draagt fors bij aan de regionale en lokale economie. We willen hier meer sturing aan geven zodat economische ontwikkeling ook leidt tot verbetering van de leefomgeving. De combinatie van wonen en werken vinden we belangrijk, waarbij we streven naar sterke dorpskernen met voldoende voorzieningen.



Beleefbare en hoogwaardige economie

### Wat hebben onze inwoners over dit thema gezegd?

Inwoners hebben weinig opmerkingen bij de bedrijventerreinen in de gemeente. Verouderde terreinen zouden mogen worden opgeknapt en het wandelen en fietsen over de bedrijventerreinen zou aantrekkelijker en veiliger kunnen worden gemaakt. De aanwezigheid van het midden- en kleinbedrijf met een plaatselijke binding wordt als prettig ervaren. De inwoners erkennen dat er ook veel bedrijvigheid in het buitengebied plaats vindt. Zolang dit geen overlast veroorzaakt en er verzorgd uitziet, zijn inwoners bereid veel toe te staan. Van oudsher zijn er in met name Rijen nog wel grote bedrijven in het dorp gevestigd. Die bedrijven zouden in de toekomst naar een betere plek kunnen verhuizen. Dan ontstaat er ook ruimte voor nieuwe huizen.

### Toekomstbeeld: Hoe willen we dat het wordt?

In 2040 is Gilze en Rijen een plek waar mensen prettig kunnen werken én wonen. Op de bedrijventerreinen is plaats voor lokale en regionale bedrijven die nauw verbonden zijn met de gemeente. Er zijn nieuwe duurzame bedrijventerreinen gerealiseerd, maar we hebben ook bestaande bedrijventerreinen opgeknapt, waarbij ondernemers hebben ingezet op verduurzaming. Bedrijven die niet meer in een woonwijk passen zijn verhuisd naar betere bedrijfslocaties in de gemeente. De gemeente heeft een campus waar wordt gewerkt aan innovatie en implementatie daarvan op het gebied van luchtvaart en duurzame productie. De spoorzone in Rijen is veranderd in een levendig gebied waar mensen wonen én werken. Door de goede bereikbaarheid is dit een aantrekkelijke plek voor bedrijven en inwoners.

Gilze en Rijen is ook populair bij bezoekers. Er zijn mooie wandel- en fietsroutes door bossen en buitengebied. Inwoners en recreanten kunnen hier sporten, ontspannen en leren over de natuur.

De dorpscentra van Rijen en Gilze hebben winkels, horeca en voorzieningen voor elke dag. Zo blijft Gilze en Rijen een fijne plek waar wonen, werken en recreatie in balans zijn.

## Hoe gaan we dit doen?

### Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Met de ligging tussen Breda en Tilburg en de directe nabijheid van de snelwegen is de gemeente Gilze en Rijen een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven. We zorgen dat er genoeg ruimte blijft voor verschillende soorten bedrijven. Dat doen we door:

- Nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen.
- Oude bedrijventerreinen op te knappen.
- Bedrijven te helpen verduurzamen.

We maken oude terreinen weer aantrekkelijk door betere wegen, modernere gebouwen en samenwerking tussen bedrijven te stimuleren. Zo behouden we werkgelegenheid en trekken we nieuwe bedrijven aan.

Sommige bedrijven passen niet meer in woonwijken. Die laten we verhuizen naar geschiktere plekken. We willen bedrijventerreinen vooral gebruiken voor bedrijven. Daarom combineren we op deze plekken geen wonen met werken.

We sluiten aan op het gezamenlijke regionale economische toekomstbeeld. Dit toekomstbeeld gaat uit van een kwaliteitsimpuls voor de belangrijkste sectoren in de regio: logistiek & groothandel en maak- & voedingsindustrie. Daarnaast wordt ingezet op het vergroten en beter benutten van kennis van technologie & gedrag om innovatie en verduurzaming in deze sectoren te bevorderen en de bijdrage aan de brede welvaart te vergroten. Brede welvaart verwijst naar het welzijn van mensen, waarbij niet alleen naar tastbare zaken zoals geld, wegen, bedrijven en huizen wordt gekeken, maar ook naar zaken zoals gezondheid, milieu, onderwijs, sociale relaties en persoonlijke ontwikkeling. Het is een bredere kijk op het welzijn van mensen dan alleen economische groei en materiële welvaart.

De aanwezigheid van de vliegbasis heeft aan de basis gestaan van de ontwikkeling van bedrijventerrein Aeroparc. Naast innovatie op het gebied van luchtvaart wordt hier ook gewerkt aan innovaties en implementatie daarvan op het gebied van duurzame productie onder de vlag van Gate2. Deze samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en overheid is iets wat wij graag stimuleren en ondersteunen op bedrijventerrein Aeroparc, waardoor het gebied doorontwikkeld kan worden als campus.

### Bereikbaarheid voor alle vormen van vervoer

We zorgen dat bedrijven goed bereikbaar zijn. Zowel voor vrachtverkeer als voor gewone weggebruikers. Daarom werken we aan:

- Duidelijke wegen en borden.
- Technologie voor slimme logistiek.
- Minder files en betere doorstroming.

We willen dat bedrijventerreinen ook fijne plekken zijn voor werknemers. Daarom maken we ruimte voor groen en wandel- en fietspaden.

We doen dit samen met bedrijven en andere organisaties. De spoorzone in Rijen wordt een belangrijk gebied voor deze duurzame manier van reizen en werken.

## Bedrijvigheid in landelijk gebied

Ook in het buitengebied zijn veel soorten bedrijven. Denk aan landbouw, toerisme en recreatie. Deze bedrijven zijn belangrijk voor de werkgelegenheid in onze gemeente. We willen hen helpen om te vernieuwen en duurzaam te werken. Daarom:

- Investeren we in goede wegen en voorzieningen.
- Geven we ruimte aan duurzame vormen van landbouw.
- Moedigen we toerisme aan dat past bij het landschap.

We kijken per plek wat mogelijk is. Nieuwe plannen moeten passen in het landschap, geen overlast geven en bijdragen aan een fijne omgeving. Dit is verder uitgewerkt in het gebiedsgerichte deel van deze omgevingsvisie. Voor de vrijetijdseconomie is dit uitgewerkt in het programma Vrijetijdseconomie.

## Levendige dorpskernen en een goed voorzieningenniveau

De gemeente streeft naar het behoud van een goed en evenwichtig voorzieningenniveau. De afgelopen jaren zijn de centrumplannen van zowel Rijen als Gilze gerealiseerd. De plannen hebben geresulteerd in aantrekkelijkere centrumgebieden met relatief weinig leegstand. We zetten in op het behoud en de versterking van beide centra, zodat ook naar de toekomst een goed dagelijks winkelaanbod beschikbaar blijft, ook voor de nabijgelegen kernen Molenschot en Hulten. Voor deze kleine kernen wordt gestreefd naar behoud van hun basisvoorzieningen. Voor de locaties aan de rand van de centrumgebieden is verandering naar een niet-centrumfunctie mogelijk. Dit draagt bij aan de aantrekkingskracht van de gemeente en het woon-, leef- en vestigingsklimaat. Voor het recreatieve winkelaanbod zijn Breda en Tilburg de dichtstbijzijnde winkelcentra.

Ondernemers in de gemeente worden aangemoedigd om hun panden te verduurzamen, wat bijdraagt aan een duurzame toekomst voor Gilze en Rijen. Zo bouwen we samen aan een duurzame, verbonden gemeente waar wonen, werken en leven goed samengaan.





**THEMA 3**  
**NATUUR,**  
**LANDBOUW EN**  
**RECREATIE**



## 2.3 Natuur, landbouw en recreatie

*De gemeente Gilze en Rijen heeft een groot buitengebied dat oorspronkelijk bestond uit uitgestrekte heidegebieden. Dit buitengebied heeft verschillende functies, waarvan landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste zijn. Tegenwoordig staan we voor diverse uitdagingen, zoals het versterken van natuur en biodiversiteit, het behouden van het kenmerkende landschap en de veranderingen in de agrarische sector. Ook de groei van toerisme en recreatie vraagt steeds meer ruimte, vooral als je rekening houdt met de toename van de bevolking. Een mooie economische sector die kan bijdragen aan de leefbaarheid en welvaart van het buitengebied, maar die, wanneer het niet goed ingepast wordt, ook kan leiden tot overlast. In dit hoofdstuk beschrijven we de balans die we in het gebied willen nastreven tussen deze verschillende waarden en functies.*



Evenwichtig buitengebied

### Wat hebben onze inwoners over dit thema gezegd:

Inwoners geven aan trots te zijn op de bossen en landerijen in de gemeente. De omgeving is mooi om in te wonen en te recreëren. Inwoners denken over het algemeen soepel over mogelijkheden voor agrarische bedrijven, bijvoorbeeld nevenactiviteiten. Vaak wordt daarbij opgemerkt dat boeren ook voor het land zorgen en dat ze daarbij geholpen zouden moeten worden. Als er gebouwd wordt bij bedrijven in het buitengebied moet er wel een goede landschappelijke inpassing bij, zodat het er netjes uitziet.

### Toekomstbeeld: Hoe willen we dat het wordt?

In de toekomst is het buitengebied van Gilze en Rijen nog steeds een afwisselend en aantrekkelijk landschap. Fietzers en wandelaars genieten van bossen, vennen, beken, stukjes heide en (open) boerenlandschap. Onze kenmerkende landschappen en beekdalen zijn hersteld, waardoor het landschap nog meer tot leven komt. Beekdalen die vroeger minder zichtbaar waren, zijn weer te bewonderen en versterken de natuurlijke schoonheid van het gebied. De balans tussen open plekken in de bossen en de overgang naar meer natuurlijk bos zijn zichtbaar en voelbaar. Overgangen tussen de kernen en het platteland zijn zacht, met weelderige groenstroken en bomenrijen. Ook lokale diersoorten maken volop gebruik van deze overgangszones.

In Gilze en Rijen is de natuur in harmonie met menselijke activiteiten en je voelt hoe de natuur in balans is. De bedrijven zijn economisch vitaal en circulair en hebben oog voor natuur en milieu. Agrarische bedrijven combineren hun activiteiten met recreatie en andere functies. Dankzij een goed ontwikkeld recreatief routenetwerk kunnen inwoners en bezoekers op passende wijze van dit gebied genieten.

### Hoe gaan we dit doen?

#### Versterken van het landschap

We willen de verschillen in ons landschap, tussen open gebieden en bossen, beter zichtbaar maken. Ons buitengebied is rijk aan natuur, met bossen, beken, vennen en landbouwgrond. Die afwisseling vinden we waardevol en willen we behouden. Staatsbosbeheer gebruikt de bossen deels voor houtproductie. Op plekken zoals de Gilzewouwerbeek, de Grote Leij en tussen de Reeshof en Rijen willen we het landschap versterken. Zo ontstaat er een groene buffer tussen stad en dorp.

Ook willen we meer natuurlijk bos, maar wel met behoud van open plekken, zoals in de Chaamse Bossen en het Prinsenbos. We beschermen het unieke karakter van het landschap door hoogteverschillen, open ruimtes, het buitengebied verder te verbeteren. en oude perceelsgrenzen te behouden. We richten daarnaast een fonds op om met geld uit nieuwe projecten, kwaliteitsverbeteringsprojecten en natuur- en landschapsprojecten te bekostigen.

Het landschap is belangrijk voor de natuur. We willen daarom oude landschapselementen terugbrengen, zoals beekdalen en houtwallen. Daarmee maken we ruimte voor dieren zoals amfibieën, weidevogels en kleine zoogdieren. Ook herstellen we oude beeklopen en maken we de overgang van dorpen naar het buitengebied groener.

Bij nieuwe plannen kijken we goed naar de bodem, het water en het landschap. In en rond natuurgebieden willen we minder intensieve landbouw. Rond beken en in gebieden met veel natuur stimuleren we juist natuurinclusieve landbouw en landbouw waarbij geen of weinig gebruik van bestrijdingsmiddelen het uitgangspunt is. In andere delen van het buitengebied blijft er ruimte voor duurzame landbouw, met aandacht voor water, groen en een gezonde bodem.

We werken samen met het waterschap om de infiltratiecapaciteit van het gebied te vergroten en het watersysteem te herstellen. We ondersteunen het waterschap bij het kunnen halen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water (KRW).

### **Duurzame en innovatieve landbouw stimuleren**

Landbouw is belangrijk voor ons buitengebied, maar de sector staat onder druk. Er is onzekerheid, weinig opvolging en regels veranderen snel. We willen landbouw wel behouden, want het is goed voor het landschap, de economie, voedselzekerheid en de leefbaarheid.

We volgen landelijke en provinciale regels. Voor uitbreiding van de intensieve veehouderij, anders dan binnen bestaande beleidskaders, zien we geen ruimte. Nieuwe intensieve bedrijven of grootschalige glastuinbouw staan we niet toe. De 'glas-voor-glas-regeling' kan alleen als het landschap er beter van wordt.

We zien kansen voor landbouw die vernieuwend en duurzaam is. Denk aan circulaire en natuurinclusieve landbouw en landbouw die het gebruik van chemische middelen voorkomt of zoveel als mogelijk beperkt en verstandig omgaat met water, bodem en groen. We ondersteunen initiatieven die helpen om bedrijven toekomstbestendig te maken. Zo blijven het buitengebied en de leefomgeving aantrekkelijk nu en in de toekomst.

### **Agrarische bedrijven verbreden**

We willen boeren de ruimte geven om hun activiteiten te verbreden. Bijvoorbeeld met duurzame teelt en agroforestry. Agroforestry is een vorm van landbouw waarbij bomen en struiken samen met gewassen of dieren op één stuk land worden gebruikt. Dit is goed voor de natuur en helpt de bodem gezond te houden. Zo versterken we de landbouw én de lokale economie. Uitbreiding van schuren of percelen is mogelijk als dat echt nodig is voor duurzame bedrijfsvoering en als het landschap, de natuur en cultuurhistorie behouden blijven.

Boeren kunnen hun bedrijf ook uitbreiden met andere activiteiten, zoals verkoop van streekproducten, agrotourisme of educatie. Dat is goed voor hun inkomen en voor het platteland. Maar we letten wel op mogelijke overlast, zoals meer verkeer of aantasting van het landschap. In hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte uitwerking Buitengebied' geven we per gebied aan waar we ruimte zien voor deze functies.

## Omgaan met leegstaande agrarische gebouwen

Sommige boeren stoppen hun bedrijf. Daardoor komen gebouwen leeg te staan. Dat kan leiden tot verval of misbruik. Tegelijk kunnen deze gebouwen beeldbepalend of cultureel waardevol zijn. We willen daarom zorgvuldig omgaan met leegstand.

Voor elke plek kijken we wat passend is. In hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte uitwerking Buitengebied' hebben we dit verder uitgewerkt. In gebieden waar landbouw belangrijk blijft, zijn we voorzichtiger. Toch is daar soms ook ruimte voor natuur of recreatie, als dat bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied.

We letten erop dat nieuwe functies geen overlast geven en goed passen in het landschap. Zo houden we het buitengebied leefbaar en herkenbaar.

## Recreatieve ambities

We willen uitgroeien tot een aantrekkelijke, groene bestemming voor recreatie tussen de steden Breda en Tilburg. Als goed bereikbare gemeente willen we fungeren als een recreatieve toegangspoort. We willen daarvoor onder andere de fiets-, wandel- en ov-overstapmogelijkheden in de gemeente verbeteren om zo de gemeente te verbinden met de omliggende regio. Ook willen we de verbinding van de dorpen met het buitengebied verbeteren.

Er is ruimte voor nieuw toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente. We willen onze ondernemers aanmoedigen deze ruimte te benutten. Heldere afspraken en duidelijke kaders maken het voor ondernemers eenvoudiger om nieuw aanbod te ontwikkelen dat past bij de gemeente. We zien kansen om gebruik te maken van de lokale verhalen, onder andere over het militaire heden en verleden en routeontwikkeling. Kleinschalige, authentieke initiatieven zoals bed & breakfasts, agrotourisme en camperplaatsen zijn kansrijk en voegen iets unieks toe aan het bestaande aanbod. Het is wel belangrijk dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen passen bij de voorwaarden en uitgangspunten, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4 over de gebiedsgerichte uitwerking kernen en buitengebied.





# **THEMA 4**

## **SOCIALE EN GEZONDE SAMENLEVING**



## 2.4 Sociale en gezonde samenleving

*De gemeente Gilze en Rijen is een fijne plek om te wonen, werken en leven. We zijn trots op ons sterke gemeenschapsgevoel, het actieve verenigingsleven en de goede voorzieningen in onze dorpen. Dit vormt een stevig fundament voor de toekomst. Samen met inwoners en partners willen we zorgen voor een samenleving waarin iedereen zich welkom voelt en mee kan doen.*

*Om dit te bereiken, willen we de openbare ruimte toegankelijk en uitnodigend maken voor ontmoeting en beweging. Dat draagt bij aan (positieve) gezondheid, inclusie, onderlinge betrokkenheid en veiligheid. We willen in alle kernen passende zorg- en welzijnsvoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en onderwijsvoorzieningen. Deze voorzieningen stemmen we af op de grootte en de behoefte van elk dorp. Voor sommige voorzieningen heeft de gemeente een grote rol. Voor andere werken we vooral samen met partners.*

*We willen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Daarbij hoort aandacht voor goede woon-zorgvoorzieningen.*

*Op gebied van gezondheid en milieu pakken we de luchtkwaliteit aan. Hierbij hebben we speciale aandacht voor houtstook en agrarische emissies. We werken aan oplossingen voor geluidsoverlast door het spoor en de militaire vliegbasis.*

### **Wat hebben onze inwoners over dit thema gezegd:**

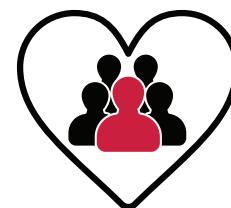
Een groot deel van de inwoners die betrokken zijn bij de omgevingsvisie via enquêtes of de dorpsavonden is positief over het wonen in de gemeente. Er zijn wensen en aandachtspunten, maar echte eisen zijn er niet. Dat geeft aan dat er een grote mate van tevredenheid is onder de inwoners. Dat wil niet zeggen dat er geen knelpunten zijn of dat er geen ambities voor de toekomst zijn. Het wordt als prettig ervaren om een redelijk voorzieningenniveau te hebben in de gemeente. In het ene dorp is dat wat meer dan in het andere. In Breda en Tilburg zijn voorzieningen in de buurt die we niet hier hebben. Dat is gemakkelijk en toch hebben we in de gemeente een groene en dorpse leefomgeving.

Inwoners maken zich wel zorgen over de invloed van bepaalde ontwikkelingen op hun gezondheid. Dat varieert van verkeer en defensie-ontwikkelingen tot agrarische ontwikkelingen.

Inwoners vinden het erg belangrijk dat de gemeente voldoende aandacht besteedt aan basistaken, zoals goed nadenken over de openbare ruimte, groen en het onderhoud daarvan. Veiligheid in brede zin hoort daar ook bij, samen met een langetermijnvisie op het leefbaar houden van de samenleving.

### **Toekomstbeeld: Hoe willen we dat het wordt?**

In de gemeente Gilze en Rijen heeft en krijgt iedereen de kans om mee te doen en hebben inwoners oog voor elkaar. Niemand wordt daarbij buitengesloten. Inwoners ontmoeten elkaar op onze mooie, groene openbare plekken waar ruimte is voor spel, beweging en sociale interactie. Zij kennen elkaar en staan ervoor open om iets voor elkaar of de buurt te betekenen. In woonwijken en dorpscentra zijn genoeg mogelijkheden om een ommetje te maken en te bewegen in een groene, inspirerende en gezonde omgeving. Iedereen heeft de mogelijkheid om deel te nemen aan activiteiten die georganiseerd worden door verenigingen, welzijnsorganisaties of commerciële (sport) aanbieders. Onze sportaccommodaties en ontmoetingspunten zijn voor iedereen toegankelijk en voor meerdere doelen te gebruiken. Inwoners kunnen terecht op ontmoetingspunten in de nabijheid waar andere inwoners en professionals samen zorgen voor de juiste hulp en ondersteuning als dat nodig is.



Gezonde en inclusieve samenleving

Lokale winkels versterken de identiteit van onze dorpscentra. De basisscholen in de gemeente bieden kinderen een gezonde, veilige en duurzame leeromgeving. Gezondheid en milieu worden meegewogen in ruimtelijke ontwikkelingen. Onze gemeente is schoon, veilig en zonder onredelijke hinder voor de omgeving. We hebben een doeltreffende aanpak voor geluids- en trillingsproblemen door vlieg-, trein- en wegverkeer. Dat geldt ook voor geuroverlast van agrarische bedrijvigheid en particuliere houtstook. Kortom, de gemeente Gilze en Rijen is een plek waar gezondheid en sociale verbondenheid de basis vormen van een positieve toekomst.

## Hoe gaan we dit doen?

### Een aangename en veilige gemeente voor iedereen

Gilze en Rijen wil de sterke dorpen behouden. Dat is nodig, want vergrijzing en individualisering zorgen voor minder sociale samenhang. Er is ook meer vraag naar zorg en welzijn.

We werken aan:

- Meer betrokkenheid van inwoners.
- Openbare ruimtes die uitnodigen tot ontmoeting.
- Het betrekken van inwoners bij hun leefomgeving en lokale initiatieven.
- Voorzieningen die passen bij de grootte van elk dorp.

We zorgen dat de openbare ruimte en openbare gebouwen en de belangrijke routes naar voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn. Denk aan:

- Toegankelijke gebouwen voor mensen met een beperking.
- Informatievoorziening voor mensen met een visuele beperking.
- Wandel- en fietspaden die goed verlicht zijn, voldoende breed en zonder drempels.

Zo versterken we veiligheid, toegankelijkheid en verbondenheid in onze gemeente.

### Gezonde inwoners

We willen dat iedereen gezond oud kan worden in onze gemeente. Daarom maken we gezond gedrag makkelijker.

We doen dit door:

- Groene openbare ruimtes te maken voor ontspanning en contact.
- Loop- en fietsroutes te verbeteren.
- Sportvoorzieningen, speelplekken en zitplekken te verbeteren.
- Schoolpleinen en ontmoetingsplekken aantrekkelijker te maken.
- Duidelijke bewegwijzering aan te brengen.
- Veilige oversteekplaatsen te realiseren.

Op die manier brengen we mensen in beweging en dichterbij elkaar.

### Minder overlast

Een schone en veilige leefomgeving is belangrijk voor onze gezondheid. We weten dat er veel verschillende activiteiten zijn die slecht zijn voor het milieu. Deze activiteiten kunnen gevolgen hebben voor onze gezondheid en voor de kwaliteit van onze leefomgeving. Het is alleen nog niet zo dat we precies weten welke gevolgen bepaalde activiteiten hebben op korte of lange termijn. We zijn hierbij afhankelijk van onderzoek dat niet door de gemeente zelf wordt uitgevoerd.

Het kan gaan om de groeiende impact van vliegverkeerslawaai en de bijbehorende rattle noise-problematiek van het nabijgelegen militaire vliegveld, de toenemende treinverkeersdrukke in Rijen met bijbehorende geluids- en trillingsproblematiek of mogelijke geluidsoverlast door de ontwikkeling van de A58 en regionale wegen of lokale bedrijvigheid. Er zijn ook vragen over de invloed van veehouderijen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw. Deze vraagstukken raken onze gemeenschap op verschillende niveaus.

We proberen om milieuhinder door het militaire vliegveld, wegverkeer, spoor en (agrarische) bedrijvigheid te verminderen door samen te werken met het Rijk, provincie en andere partners, zoals ProRail.

We doen mee aan het Schone Luchtakkoord. Dit laat zien dat we de luchtkwaliteit in de gemeente willen verbeteren. We richten ons hierbij op het verminderen van particuliere houtstook en de emissies en geuroverlast uit de agrarische sector. Door het meten van de bestaande luchtkwaliteit kunnen we gerichte maatregelen nemen voor concrete verbeteringen. We moedigen inwoners aan alternatieven voor houtkachels te gebruiken.

We werken aan een fijne en veilige leefomgeving rondom het spoor. Dit omvat het nastreven van veiliger vervoer en verminderde trillingen van het spoor in ons gebied. Hoewel de spoorzone geschikt is voor woningbouw, kunnen de plannen om het spoor intensiever te gebruiken voor vervoer van goederen de leefbaarheid beïnvloeden. We blijven daarom in gesprek met regionale en landelijke partijen (Rijk, provincie en ProRail) om de veiligheid en leefbaarheid waarborgen.

Daarnaast onderhouden we voortdurend overleg met vertegenwoordigers van de vliegbasis, het ministerie van Defensie en de omwonenden-delegatie. Dit doen we om overlast te voorkomen en een balans te vinden tussen defensiebelangen en de leefbaarheid van onze gemeente.

## **Milieu en gezondheid als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wegen we gezondheid en milieu mee in het omgevingsbeleid. Het is belangrijk dat initiatiefnemers samen met ons al in een vroeg stadium samenwerken met instanties zoals de GGD om plannen te toetsen.

We zijn voorzichtig met ruimtelijke ontwikkelingen als er mogelijke gezondheidsrisico's zijn. En we nemen maatregelen om risico's te voorkomen, ook als deze nog niet bewezen zijn. Volksgezondheid en kwaliteit van de leefomgeving zijn belangrijke aspecten in onze afwegingen, samen met andere relevante factoren. Zo komen we tot redelijke en billijke besluiten.

## **Milieu en gezondheid als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen**

Door vergrijzing en het vertrek van jongeren komt er druk op voorzieningen. We willen deze voorzieningen behouden, omdat ze belangrijk zijn voor de leefbaarheid in onze gemeente.

We zetten daarom in op:

- Behoud van sportaccommodaties.
- Behoud en onderhoud van het zwembad en sporthallen en multifunctioneel gebruik stimuleren.
- Een goede huisvesting voor de basisscholen.

Ook onze ontmoetingscentra blijven voor ons van grote waarde. We stimuleren het multifunctioneel gebruik van deze gebouwen en zien graag dat ze als ontmoetingsplekken voor jong en oud worden gebruikt.



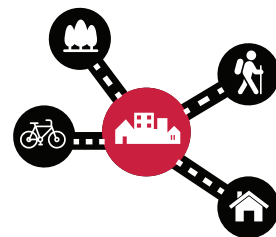
# THEMA 5

## BEREIKBAAR EN VERBONDEN



## 2.5 Bereikbaarheid

Onze gemeente functioneert als verbindingspunt tussen Breda, Tilburg en omliggende gebieden. Dankzij de A58 en het NS-station langs de spoorlijn Breda-Tilburg is Gilze en Rijen goed bereikbaar. Ook dragen de provinciale wegen bij aan deze bereikbaarheid. Dit is niet alleen belangrijk voor onze inwoners en bezoekers, maar ook voor de werkgelegenheid en economische groei in de gemeente. Deze goede bereikbaarheid willen we behouden. Hierin staan we voor een aantal uitdagingen, met name op gebied van (snel)fietsverkeer, duurzame mobiliteit en openbaar vervoer. Onze manier van reizen verandert. Er komen meer vervoersmiddelen bij en de ruimte in onze dorpen wordt schaarser. Daarom moeten we slimme keuzes maken.



Bereikbaar, veilig en verbonden

### Wat hebben onze inwoners over dit thema gezegd:

Inwoners hebben meegedacht over de omgevingsvisie én het programma Mobiliteit. Verkeersveiligheid vinden inwoners erg belangrijk. Vooral de verkeersveiligheid van wandelaars en fietsers. Tegelijkertijd zien we ook dat er tegenstrijdige wensen zijn. Inwoners willen meer ruimte voor wandelaars en fietsers, maar ook voldoende ruimte om de auto te parkeren. Zowel in de wijken als in het centrum. Goede bereikbaarheid vinden inwoners belangrijk, voor alle vormen van vervoer. Over het openbaar vervoer zijn ze minder tevreden. Vooral de busverbindingen kunnen beter. De trein wordt wel als positief ervaren. Sommige inwoners vragen zich af: nemen minder mensen de bus omdat er minder bussen zijn? Of rijden er minder bussen omdat er minder reizigers waren?

### Toekomstbeeld: Hoe willen we dat het wordt?

In 2040 is Gilze en Rijen een verkeersveilige, goed bereikbare en fijne plek om te wonen. Inwoners en bezoekers voelen zich veilig in het verkeer, of ze nu lopen, fietsen, met de bus reizen of met de auto gaan. Fietsen wordt aantrekkelijker. Er ligt een goed en compleet netwerk van fietspaden. De openbare ruimte is zo ingericht dat deze uitnodigt tot wandelen, verblijven en ontmoeten.

De dorpen binnen de gemeente zijn goed verbonden met elkaar, met het station in Rijen en met de omliggende regio. Auto's krijgen vooral ruimte op wegen die daarvoor bedoeld zijn, waardoor woongebieden leefbaar en veilig blijven. Parkeervoorzieningen zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving, zodat er een goede balans is tussen parkeerruimte en de kwaliteit van de leefomgeving.

Met deze aanpak zorgen we samen voor een gezonde, schone en prettige woonomgeving. Zo blijft Gilze en Rijen een aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te bezoeken.

### Hoe gaan we dit doen?

Tegelijk met het opstellen van deze omgevingsvisie is ook een programma Mobiliteit gemaakt. In deze omgevingsvisie nemen we de ambities uit dat programma over. Het programma zelf laat zien hoe we deze ambities uitvoeren en welke aandachtspunten en afspraken daarbij horen.

Mobiliteit speelt een belangrijke rol in veel andere onderdelen van onze samenleving. Door te zorgen voor veilige, toegankelijke en goed verbonden wegen en routes, dragen we bij aan een gezonde samenleving. Mensen worden gestimuleerd om te bewegen en de luchtkwaliteit verbetert. Ook versterken we onze dorpen: voorzieningen blijven bereikbaar en de onderlinge verbinding tussen de kernen blijft goed.

Daarnaast is een goede bereikbaarheid van groot belang voor een duurzame en toekomstgerichte economie. Bedrijven en hun medewerkers kunnen vlot reizen, wat zorgt voor een aantrekkelijke vestigingsplaats. Ook het toerisme en de recreatie profiteren van goede mobiliteit, omdat inwoners en bezoekers makkelijk en prettig toegang hebben tot de natuur en het buitengebied.

Met slimme keuzes in ons mobiliteitsbeleid zorgen we ervoor dat Gilze en Rijen ook in de toekomst goed bereikbaar én prettig leefbaar blijft.

### **Verkeersveilig: veilig onderweg, voor iedereen**

Verkeersveiligheid is heel belangrijk. We werken aan een veilige omgeving voor alle verkeersdeelnemers, vooral voor kinderen, ouderen en andere kwetsbare groepen.

- Onze wegen zijn verkeersveilig en ingericht op een veilige snelheid.
- We beschermen kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsers en voetgangers.
- We streven naar nul verkeersslachtoffers.
- We verbeteren kruispunten, oversteekplaatsen en schoolroutes.
- We maken voet- en fietspaden veiliger en overzichtelijker.

### **Bereikbaar: vlot van A naar B, op meerdere manieren**

Gilze en Rijen blijft goed bereikbaar met verschillende vormen van vervoer. We zorgen ervoor dat iedereen zijn of haar bestemming kan bereiken.

- We verbeteren de bereikbaarheid van alle dorpen onderling en met de regio.
- We investeren in een veilig, compleet en comfortabel netwerk aan fietspaden. Bij winkels, het station en ontmoetingsplekken is voldoende mogelijkheid je fiets te parkeren. Het station in Rijen blijft een belangrijke schakel in de bereikbaarheid van onze gemeente.
- We streven naar betere busverbindingen, vooral in de avonden en weekenden.
- We bieden ruimte voor deelvervoer, zoals deelauto's en deelfietsen.

Ons wegennet is toekomstbestendig. Auto's maken vooral gebruik van wegen die daarvoor geschikt zijn, zodat wijken en dorpen leefbaar blijven.

### **Leefbaar: ruimte voor gezond en prettig wonen**

Mobiliteit mag de leefomgeving niet slechter maken. Daarom zorgen we voor een gezonde en toegankelijke omgeving.

- De openbare ruimte is schoon, overzichtelijk en veilig ingericht.
- Iedereen kan er prettig en zelfstandig bewegen, ook mensen die minder mobiel zijn.
- We maken het aantrekkelijk om te wandelen, fietsen of buiten te verblijven.
- Er zijn genoeg parkeerplaatsen, zonder dat dit ten koste gaat van de leefomgeving.
- We zorgen voor een goede balans tussen parkeervraag en parkeeraanbod.
- We beperken geluidsoverlast, luchtvervuiling en verkeersdruk in woonwijken.

Mobiliteit draagt bij aan een prettige, groene en toegankelijke leefomgeving waarin mensen elkaar ontmoeten, bewegen en zich veilig voelen.



# THEMA 6

## DUURZAAMHEID



## 2.6 Duurzaamheid

*We staan voor grote uitdagingen op het gebied van duurzaamheid, maar we zien vooral ook mooie kansen. Zoals aangegeven in onze Strategie Duurzaamheid ‘Samen duurzaam doen’ en de bijbehorende uitvoeringsagenda, zetten we samen met onze inwoners en partners stappen naar een mooiere en schonere leefomgeving, zowel voor nu als voor toekomstige generaties.*

*We willen slim omgaan met de ruimte in onze gemeente. In de ondergrond liggen steeds meer kabels, leidingen, wortels en waterberging. En boven de grond zien we nieuwe elementen zoals laadpalen en transformatorhuisjes. Dit zorgt voor extra drukte, maar biedt ook kansen voor slimme oplossingen en nieuwe technieken.*

*Naast de overgang naar duurzame energie willen we ook voorbereid zijn op het veranderende klimaat. We krijgen steeds vaker te maken met zware regenval, droogte en hitte. Dat zien we terug in onze tuinen, straten en het buitengebied. Daarom werken we aan een groener Gilze en Rijen, met meer ruimte voor water en natuur. Zo maken we onze gemeente klimaatbestendig. Tegelijkertijd zetten inwoners, bedrijven en organisaties zich steeds meer in voor een circulaire economie. Door de levensduur van grondstoffen, materialen en producten zoveel mogelijk te verlengen, hebben we steeds minder afval. Als gemeente stimuleren en ondersteunen we deze initiatieven, want duurzaamheid is iets wat we samen doen.*



Duurzaamheid

### **Wat hebben onze inwoners over dit thema gezegd:**

Inwoners beseffen goed dat we met zijn allen zaken in ons leven moeten veranderen om de prijs van onze welvaart niet alleen naar de toekomst door te schuiven. Op allerlei thema's speelt dit uitgangspunt, van wonen tot energie. In het programma Duurzaamheid: 'Samen duurzaam doen' geeft de gemeente daarvoor een duidelijke route. Inwoners maken zich wel zorgen of alle ambities verwezenlijkt kunnen worden en willen betrokken worden bij ontwikkelingen die hun leefomgeving betreffen.

### **Toekomstbeeld: Hoe willen we dat het wordt?**

De gemeente Gilze en Rijen is op weg naar een duurzame en groene toekomst. In onze gemeente zijn groene ruimten overal te vinden. Samen met inwoners werken we aan een klimaatbestendige omgeving. Groene initiatieven floreren en klimaatstresstesten tonen de veerkracht van de gemeente aan. Beekdalen in het buitengebied zijn natuurlijker ingericht, wat een harmonieuze balans biedt tussen waterbeheer en biodiversiteit.

Bewustwording groeit bij inwoners en ondernemers en samen zetten we stappen: van groene tuinen en klimaatbestendige bedrijventerreinen tot energie-efficiënte gebouwen en woningen. Dit zie je ook terug in het straatbeeld met groene tuinen en goed geïsoleerde woningen. Onze gemeentelijke panden zijn volledig duurzaam, met duurzame warmte en zonnepanelen op grote daken. In 2050 is onze economie volledig circulair. We behouden de waarde van grondstoffen, materialen en producten zo lang mogelijk, waardoor er bijna geen afval meer is. Repair-café's en andere lokale initiatieven stimuleren een cultuur van reparatie en hergebruik in plaats van nieuw te kopen.

Op het gebied van mobiliteit is onze gemeente vooruitstrevend. Duurzaam en schoon vervoer is normaal geworden, met deelvervoer, laadpalen en goed openbaar vervoer. Samen bouwen we aan een toekomst waarin duurzaamheid de standaard is.

# Hoe gaan we dit doen?

## Energieneutraal in 2040

We willen in 2040 een energieneutrale gemeente zijn. Dit betekent dat we minder energie gaan gebruiken, overgaan op duurzame warmte en zoveel mogelijk duurzame elektriciteit opwekken. Dit halen we niet in één keer, maar bereiken we stap voor stap. We sluiten ons aan bij de landelijke ambitie om in 2030 al 55% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 1990. Deze ambitie vraagt om actie op meerdere vlakken:

## Op weg naar CO2-neutraal

We streven ernaar om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dit zullen we niet in één keer behalen, maar het zal in stappen worden bereikt. We sluiten ons daarom aan bij de landelijke ambitie om in 2030 55% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 1990. Voor het behalen van deze ambitie werken we aan verschillende doelstellingen.

- 1. Energie besparen:** In 2030 besparen we 20% op het gebruik van energie in de gebouwde omgeving en in 2040 50% ten opzichte van 1990.
- 2. Duurzame warmte:** In 2026 is 10% van de woningen verschoven naar een beter energielabel. Daarmee worden woningen geschikt voor de uiteindelijke overstap naar aardgasvrij, zoals afgesproken in onze Transitievisie Warmte.
- 3. Duurzame elektriciteit opwekken:** In 2030 hebben we in onze gemeente 22,75 hectare aan zonnepanelen op bedrijfsdaken gerealiseerd.
- 4. Duurzame energie in gemeentelijke gebouwen:** In 2030 is de energie die we gebruiken in onze gemeentelijke gebouwen volledig duurzaam opgewekt.
- 5. Netcongestie:** We leveren een bijdrage aan het oplossen van netcongestieproblematiek. In eerste instantie ligt deze opgave bij netbeheerders. Wij dragen echter binnen onze mogelijkheden zo veel bij door het probleem binnen onze organisatie te agenderen, procedures voor netuitbreiding en -verzwaring te versnellen en het huidige netwerk slimmer te benutten d.m.v. een pilot met smart energy systems.

We werken samen met onze inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de regio aan het energiesysteem van de toekomst.

## Klimaatbestendige leefomgeving

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder. We krijgen steeds vaker te maken met heftigere regenbuien, langere periodes van droogte en hittegolven. Dat vraagt om directe actie. Ons doel is om in 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving te hebben, waarin we beter zijn uitgerust om met extremen om te gaan. Dit realiseren we met verschillende doelstellingen die we hieronder beschrijven.

We streven naar concrete acties om meer groen in onze gemeente te brengen en verharding terug te dringen. Dit groen is vanzelfsprekend goed bestand tegen de effecten van klimaatverandering en draagt tegelijkertijd bij aan het verbeteren van de biodiversiteit. Groen helpt niet alleen om water vast te houden tijdens zware regenval, maar vermindert ook de gevolgen van hittestress. We werken samen met inwoners, ondernemers en partners om naast de openbare ruimtes ook privé- en bedrijfsruimtes te vergroenen, zodat de hele gemeente klimaatbestendig wordt.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat we het klimaat meenemen in de plannen. We beoordelen alle bouwprojecten op hun bijdragen aan het tegengaan van wateroverlast, droogte en hitte. Het waterbergend vermogen van de omgeving mag niet afnemen door de nieuwe ontwikkelingen. Het creëren van groen in het ontwerp bevordert het tegengaan van hittestress. We volgen de principes van 'bodem- en watersturend inrichten' in ons ruimtelijk beleid.

We werken samen met het waterschap om de infiltratiecapaciteit van het gebied te vergroten en het watersysteem te herstellen. We ondersteunen het waterschap bij het kunnen halen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Tegen 2030 willen we beter voorbereid zijn op extremer weer. Door klimaatstresstesten uit te voeren, brengen we in kaart welke plekken in onze gemeente het meest kwetsbaar zijn voor extreme weersomstandigheden. Op basis van die informatie kunnen we gericht maatregelen nemen en hierover met betrokkenen in gesprek gaan. We kijken naar vitale objecten, zoals scholen en zorginstellingen, en zorgen ervoor dat deze goed zijn beschermd.

Daarnaast werken aan het klimaatrobuust maken van onze natuur en het buitengebied. Dit betekent dat we zorgen voor veerkrachtige ecosystemen die beter bestand zijn tegen veranderingen in neerslag en temperatuur.

Biodiversiteit speelt een cruciale rol in het behoud van een gezonde en veerkrachtige leefomgeving. Het zorgt voor het herstel en behoud van water, ecosystemen en regio-specifieke plant- en diersoorten. Het thema klimaatadaptatie heeft veel overlap met het thema biodiversiteit. Bij klimaatadaptatie gaat het over maatregelen op het gebied van bodem, groen en water die vaak invloed hebben op de biodiversiteit. Door biodiversiteit te integreren bij klimaatadaptatieve projecten dragen we bij aan een klimaatbestendige leefomgeving en bevorderen we tegelijkertijd de biodiversiteit.

## **Volledig circulair in in 2050: geen afval, wel grondstoffen**

We willen in 2050 een volledig circulaire economie. Dat betekent dat we geen afval meer hebben, maar alle materialen opnieuw gebruiken. In 2030 willen we al 50% minder gebruik maken van nieuwe grondstoffen.

Bij nieuwbouw, verbouwing en sloop onderzoeken we hoe we materialen kunnen hergebruiken. Dat doen we bij gemeentelijke gebouwen, maar ook samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Waar mogelijk herbestemmen we bestaande gebouwen. Met deze aanpak verminderen we verspilling, besparen we kosten én verbeteren we het milieu.

## **Samen werken aan een duurzame toekomst**

Duurzaamheid is niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente, maar een gezamenlijke opgave. Samen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties zetten we ons in voor een duurzame en groene toekomst. Door goede communicatie en participatie zorgen we ervoor dat iedereen geïnformeerd en betrokken blijft. Dus communicatie en participatie zijn essentiële onderdelen van ons uitvoeringsprogramma. Zo kunnen we samen werken aan een duurzaam en toekomstbestendig Gilze en Rijen, waarin iedereen een bijdrage kan leveren.





# 03.

## GEBIEDSGERICHTE UITWERKING KERNEN

In dit hoofdstuk leest u wat we belangrijk vinden voor de kernen in onze gemeente. Elk dorp heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten. We willen dat alle dorpen zich op een evenwichtige en duurzame manier kunnen ontwikkelen. Daarom hebben we per dorp uitgangspunten opgesteld. We streven naar een goede mix van wonen, werken en samenleven. Daarbij vinden we het belangrijk dat dorpen groen, gezond en sociaal verbonden blijven. Samen met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen werken we aan sterke dorpen die klaar zijn voor de toekomst.

Het dorpse karakter willen we behouden. De ligging bij de vliegbasis speelt in sommige dorpen een belangrijke rol. We zoeken daarom actief de samenwerking, zodat we kansen kunnen benutten voor economische ontwikkeling en een goede leefomgeving. In alle dorpen zorgen we voor voldoende en passende woningen. De uitgangspunten uit het themadeel Goed Wonen passen we in elke kern toe, op een manier die past bij het dorpse karakter en de bestaande omgeving. Met deze gerichte aanpak maken we een praktisch en duidelijk plan voor een leefbaar en toekomstbestendig Gilze en Rijen.



## 3.1 Kern Gilze

Gilze is een van de oudste dorpen in de Baronie van Breda. Rond het jaar 1000 hoorde het gebied bij de Abdij van Thorn. Het dorp ontstond op een hoger zandplateau, waar boeren hun hoeven bouwden. Die historische opbouw is nog steeds zichtbaar in het landschap. Het centrum ligt tussen oude akkers, met wegen die als een ster uitwaaiëren vanaf het Bisschop de Vetplein.

Rondom Gilze ontstonden in de loop der tijd kleine buurtschappen. Sommige groeiden uit langs de oude akkers (lintbebouwing), andere als groepjes huizen in het open veld. Na de Tweede Wereldoorlog groeide Gilze verder met nieuwe woonwijken tussen de uitwaaierende wegen.

We willen het dorpse karakter van Gilze behouden. Nieuwe woningen of functies passen we daarom zorgvuldig in. Vooral langs de historische linten letten we op uitstraling, bouwhoogte, maat en schaal. Het groen langs deze linten is voor een deel vervangen, maar de groene sfeer is gebleven. Die willen we versterken.

Het groene karakter van Gilze is ook goed zichtbaar tussen de wegen in: oude akkers, tuinen en open ruimtes zijn vaak behouden. Voorbeelden zijn het kerkhof, de tuin van woonzorgcentrum St. Franciscus en de diepe achtertuinen aan o.a. de Oranjestraat en de Nieuwstraat. Deze groene plekken zijn belangrijk voor het klimaat, het water, de bodem én de sfeer in het dorp. Verdichting in deze zones is niet vanzelfsprekend en moet goed worden afgewogen.

Het Bisschop de Vetplein is het middelpunt van Gilze. Hier komen de wegen samen. We willen dat het plein een echte ontmoetingsplek wordt, met ruimte voor horeca, activiteiten en ontmoeting. De verbinding met park Mollebos, een groene plek dicht bij het centrum, willen we verbeteren.

Gilze heeft nog steeds een fijn netwerk van oude achterpaden. Deze zijn belangrijk voor langzaam verkeer en hebben ook een historische waarde. We willen dit netwerk behouden en waar nodig uitbreiden.

Op een aantal plekken in Gilze zijn pleintjes ontstaan. Dit is vaak op plaatsen waar twee of meer wegen samenkamen. Naast het eerdergenoemde Bisschop de Vetplein en het park Mollebos herkennen we de Heuvel, het Steenakkerplein, maar ook de splitsing tussen de Oranjestraat en Versterstraat. Niet al deze plekken hebben tegenwoordig meer een belangrijke functie. We willen wel de betekenis van enkele pleintjes vergroten, waar dat mogelijk is.

Bij nieuwe plannen gebruiken we de bestaande structuur van Gilze als basis. Alleen als een ontwikkeling iets toevoegt aan het dorp, geven we daarvoor ruimte.

Deze ambities vragen om integrale keuzes op het gebied van woningbouw, mobiliteit, vergroening en voorzieningen. De ruimtelijke uitwerking hiervan richt zich op versterking van het centrum, herstructurering van het lint, benutting van inbreidings- en uitbreidingslocaties, en vergroening van de openbare ruimte.

### Centrum van Gilze

Het centrum van Gilze ligt tussen het Steenakkerplein, de kruising Nieuwstraat–Lange Wagenstraat, het Bisschop de Vetplein, de Kerkstraat en de Raadhuisstraat. Hier liggen winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, de bibliotheek, een basisschool en cultureel centrum De Schakel. Dit gebied is het hart van het dorp.

We zorgen ervoor dat het centrum een prettige plek is om te winkelen, rond te lopen en elkaar te ontmoeten. Daarbij zorgen we voor een goede balans tussen wonen, voorzieningen en groen.

De meeste winkels en voorzieningen willen we samenbrengen in het zuidelijke deel van de Nieuwstraat, tussen de Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat. De woonfunctie in de Korte Wagenstraat en Abdij van Thornstraat blijft behouden.

Het dorpshart van Gilze bestaat uit het winkelgebied én de Kerkstraat met belangrijke maatschappelijke functies. Beide gebieden horen bij elkaar en moeten als één sterk geheel blijven functioneren.

Het Bisschop de Vetplein verbindt deze delen met elkaar. Dit plein is een belangrijke ontmoetingsplek geworden: de huiskamer van Gilze. Er is ruimte voor horeca en terrassen. We vinden het belangrijk dat het plein aantrekkelijk blijft en uitnodigt tot ontmoeting. Een goed centrum moet ook een goed bereikbaar centrum zijn. We zorgen voor goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers en voldoende parkeerplaatsen op korte loopafstand. De parkeerplaatsen van de supermarkten zijn bereikbaar via de Lange Wagenstraat en Raadhuisstraat. Zo houden we de Nieuwstraat, het plein en de Kerkstraat rustig.

#### **Uitgangspunten voor het centrum van Gilze:**

- We verbeteren de verblijfskwaliteit van het centrum. Dat gaat over de inrichting, maar ook over sfeer, veiligheid en levendigheid.
- We brengen centrumvoorzieningen samen in het zuidelijke deel van de Nieuwstraat, tussen de Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat.
- Het dorpshart bestaat uit het winkelgebied én de Kerkstraat met voorzieningen. Deze twee vormen samen één geheel.
- Het Bisschop de Vetplein versterkt de verbinding tussen winkels en maatschappelijke voorzieningen. We zorgen voor een goede mix van winkels, horeca en andere functies.
- De openbare ruimte wordt duurzaam en klimaatbestendig ingericht. Het centrum moet aantrekkelijk zijn voor inwoners, bezoekers én ondernemers.
- Winkels en voorzieningen krijgen de ruimte om zich te ontwikkelen. Zo blijven ze toekomstbestendig.
- Het centrum moet goed bereikbaar zijn. Tegelijk zorgen we voor een prettige, rustige sfeer. Auto's zijn te gast in het centrum.
- Parkeren gebeurt op loopafstand. Zo blijft het centrum veilig en aangenaam voor voetgangers.
- We voorkomen nieuwe bebouwing achter de bestaande gebouwen (tweedelijsbebouwing), behalve als dat historisch zo was of goed past in een ruimtelijk plan.



### **Lange Wagenstraat: groene en mooie toegang naar het centrum**

De Lange Wagenstraat is een belangrijke route tussen bedrijventerrein Broekakkers, N260 en het centrum van Gilze. Via deze straat kom je ook bij de nieuwe parkeerplaatsen van de winkels op de hoek van de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat.

De straat heeft een andere uitstraling dan de historische linten in het dorp. Daarom zien we hier kansen voor een duidelijke entree naar het centrum. We willen van de Lange Wagenstraat een groene, ruimere en prettige toegangsweg maken, waarlangs bezoekers het centrum en de omliggende wijken goed kunnen bereiken.

Langs de noordzijde van deze straat liggen bedrijfspanden. Voor deze panden zien we mogelijkheden om meerdere functies te combineren. Denk bijvoorbeeld aan kantoren, maatschappelijke functies of winkels die niet direct in het centrum hoeven te liggen. Zo benutten we de goede ligging van deze straat én verbeteren we de uitstraling van deze kant van Gilze.

#### **Uitgangspunten voor de Lange Wagenstraat:**

- De Lange Wagenstraat is een belangrijke verkeersroute die de parkeerplaatsen van de winkels ontsluit.
- We maken van de Lange Wagenstraat een groene, ruime en comfortabele entree naar het centrum.
- Langs deze route blijven het centrum en de omliggende wijken goed bereikbaar.
- Aan de noordzijde van de Lange Wagenstraat is ruimte voor gemengde functies, zoals kantoren of maatschappelijke voorzieningen.
- We zorgen voor een aantrekkelijk straatbeeld met een gevarieerde en levendige uitstraling.

### **Historische linten in Gilze**

De Oranjestraat-Raadhuisstraat, de Kerkstraat, de Nieuwstraat en de Ridderstraat zijn de oude linten van Gilze. Deze straten komen samen bij de vijfsprong, waar nu het Bisschop de Vetplein ligt. Langs deze straten staan gebouwen van verschillende leeftijden, groottes en functies.

De meeste panden zijn woningen, maar er zijn ook winkels, horeca en bedrijven. Dit zorgt voor een levendige en gemengde omgeving die we graag willen behouden en versterken. Vooral in het centrum zorgen de linten voor een sterke en herkenbare structuur in het dorp.

#### **Uitgangspunten voor de linten:**

- Nieuwe gebouwen moeten passen bij wat er al staat, zoals de hoogte, grootte en stijl van de bestaande panden.
- We staan open voor nieuwe ideeën en functies, zolang ze bijdragen aan een levendig en prettig dorp.
- We bouwen in principe niet achter bestaande gebouwen (tweedelijnsbebouwing), behalve als het historisch al zo was of als het goed past in een ruimtelijk plan.

## **Nerhoven: kansrijke plek voor werk en recreatie**

Nerhoven is een gebied met veel mogelijkheden. Een deel ligt op een zichtlocatie, langs belangrijke wegen zoals de A58 en de N260. Daarom willen we van Nerhoven een aantrekkelijke plek maken voor bedrijven met een bovenregionale uitstraling. Deze bedrijven passen goed bij het toekomstige werklandschap Wijkevoort in de gemeente Tilburg.

Nerhoven ligt tussen de toekomstige bedrijvigheid van Wijkevoort en het rustige, groene woongebied van Gilze. Ook komen hier verschillende verkeersstromen samen: verkeer van ver, uit de regio én verkeer naar het dorp. We zien het gebied dus als een belangrijke schakel. Daarom streven we naar een hoogwaardige invulling, bijvoorbeeld met een gebouw met een hoogteaccent dat het gebied herkenbaar maakt.

Omdat de ontwikkeling van dit gebied groot effect kan hebben op het landschap, vinden we het belangrijk dat we vanaf het begin rekening houden met andere opgaven. Denk aan klimaat, energie, bereikbaarheid, circulariteit en de kwaliteit van het landschap.

In Nerhoven staan ook historische gebouwen, zoals bij Klein Zwitserland en het Van der Valk-complex. Die willen we behouden en goed inpassen in nieuwe plannen. Naast ruimte voor bedrijven zien we in dit gebied ook mogelijkheden voor recreatie in brede zin.

### **Uitgangspunten voor Nerhoven:**

- We ontwikkelen Nerhoven als een hoogwaardige bedrijfslocatie die past bij het werklandschap van Wijkevoort.
- De ligging aan de A58 en N260 benutten we om onze gemeente zichtbaar en aantrekkelijk te maken.
- We voegen kwaliteit toe aan het gebied, bijvoorbeeld met een hoogteaccent of bijzondere architectuur.
- Vanaf het begin kijken we naar klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, circulariteit, biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit.
- Historische gebouwen blijven behouden en worden goed ingepast in de nieuwe omgeving.
- We maken ook ruimte voor recreatie, zodat werken en ontspannen in dit gebied samengaan.

### **Kernrandzone: zorg voor landschap en dorpsrand**

Het buitengebied ten zuiden en westen van Gilze is een waardevol landschap. We noemen dit gebied ook wel het “hoevenlandschap”. Hier liggen oude boerderijen, akkers, kronkelige wegen en verspreid groen. In het westen is het landschap opener, met lange zichtlijnen en bebouwing langs wegen zoals de Biestraat en de Horst. In het zuiden is het landschap juist kleinschaliger en afwisselender, met doodlopende weggetjes en meer groen tussen de erven.

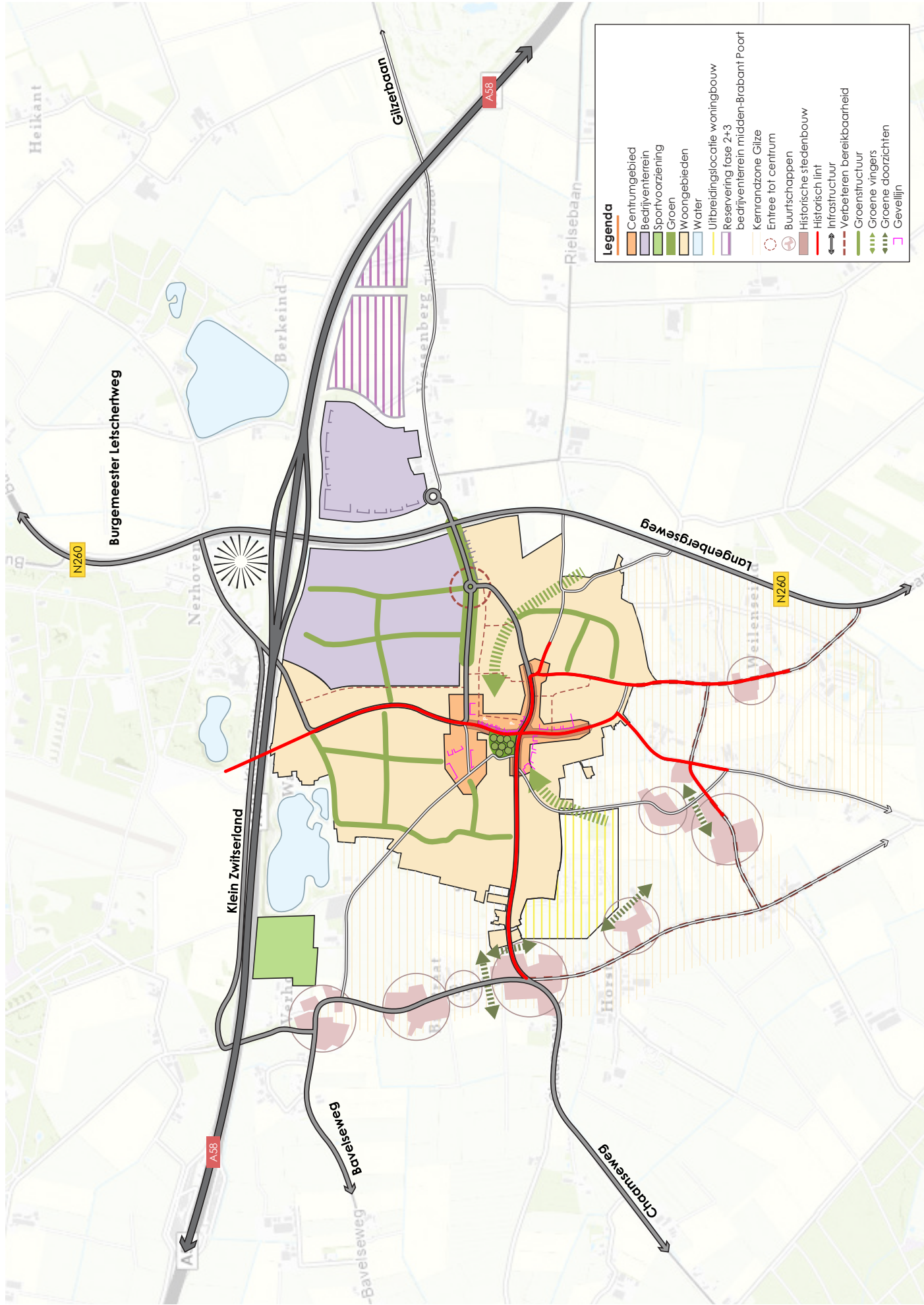
Langs de Oranjestraat is de bebouwing vanuit het dorp in de loop der jaren opgeschoven richting de Biestraat. Toch zijn er nog zichtlijnen zichtbaar die laten zien waar de overgang van dorp naar buurtschap is. Deze zichtlijnen vinden we belangrijk om te bewaren.

Belangrijke kenmerken van het buitengebied zijn ook de oude buurtschappen rond Gilze en het beekdal van de Wouwerbeek. Vanaf het centrum is het buitengebied op sommige plekken maar 200 meter weg. Deze zachte overgang van dorp naar natuur willen we behouden en versterken.

#### **Uitgangspunten voor de kernrandzone van Gilze:**

- We behouden de karakteristieke opbouw van het hoevenlandschap, met oude linten, zichtlijnen en groene erven.
- De zachte overgang tussen het dorp en het buitengebied blijft behouden.
- Ontwikkelingen zijn kleinschalig en passen bij het bestaande landschap.
- We geven geen exacte bouwlocaties aan, maar benoemen welke kwaliteiten we willen beschermen.
- Bij behoefte aan grotere ontwikkelingen ten zuiden of westen van Gilze, maken we eerst een gebiedsvisie.
- De zichtlijnen en het open karakter langs de Biestraat blijven zoveel mogelijk zichtbaar.
- We zetten in op kleinschalige, passende ontwikkelingen die goed aansluiten op het landschap.
- Grote uitbreidingen wijzen we niet vooraf aan, maar als daar in de toekomst toch behoefte aan is, maken we daarvoor een aparte gebiedsvisie. Hiermee wordt niet bedoeld het gebied ‘uitbreidingslocatie woningbouw’ dat reeds was opgenomen in de structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen.





## 3.2 Kern Rijen

Rijen is van oorsprong een agrarisch lintdorp, ontstaan langs de oude weg tussen Breda en Tilburg. Het dorp groeide snel na de aanleg van de spoorlijn in de 19e eeuw. Rond die tijd vestigden zich veel leerlooierijen in het dorp, vooral op terreinen achter het lint. Deze industrie heeft het aanzien van Rijen sterk bepaald en is nog steeds zichtbaar in gebouwen, straten en de ruimtelijke structuur. Door het spoor en de leerindustrie ontwikkelde Rijen zich tot een werkdorp en kreeg het een centrale functie in de gemeente.

Na de Tweede Wereldoorlog is Rijen sterk gegroeid. Er kwamen planmatig aangelegde woonwijken bij, met een duidelijke structuur en veel ruimte voor groen. Rijen is uitgegroeid tot de grootste kern van de gemeente, met een dorpscentrum dat veel voorzieningen biedt, zoals winkels, horeca, scholen, zorg en cultuur.

Het centrum is goed bereikbaar en vervult een belangrijke rol voor inwoners uit alle kernen. In dit gebied willen we de verblijfskwaliteit verbeteren: het centrum moet een fijne plek zijn om te winkelen, wonen en elkaar te ontmoeten. Daarbij kijken we ook naar het stationsgebied. Dit deel van Rijen biedt kansen voor vernieuwing, met ruimte voor woningen, groen en betere verbindingen met de rest van het dorp.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen willen we de kwaliteit van het dorp behouden. We zorgen voor een goede balans tussen woningbouw, leefbaarheid en het groene karakter van Rijen. Het dorp blijft goed verbonden met de regio dankzij het station, het fietsroutenetwerk en de nabijheid van de snelwegen.

### **Centrum van Rijen: levendig hart van de gemeente**

De centrale as van Rijen, die vroeger vooral belangrijk was voor verkeer, krijgt nu een nieuwe rol als herkenbaar en levendig deel van het dorp. Doordat er minder auto's rijden, ontstaat er meer ruimte voor voetgangers, fietsers en nieuwe functies. We richten ons op drie dingen:

- de openbare ruimte mooier en groener maken,
- het karakter van het oude dorpslint behouden, en
- oude fabrieksterreinen opnieuw gebruiken.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het versterken van de verbinding tussen het centrum en het station, zodat beide gebieden elkaar beter aanvullen en versterken.

Daarnaast zien we kansen voor oude fabrieksterreinen in en rond het centrum. Deze plekken hebben een bijzondere geschiedenis. We willen ze een nieuwe functie geven, bijvoorbeeld voor wonen of kleine bedrijven, waarbij we goed letten op het dorps karakter en de kwaliteit van de omgeving.

Bij alle plannen vinden we het belangrijk dat het dorps gevoel van Rijen blijft bestaan. Tegelijk willen we zorgen voor een centrum dat klaar is voor de toekomst: bereikbaar, leefbaar en aantrekkelijk.

### **Uitgangspunten voor het centrum van Rijen**

- Het centrum van Rijen blijft de belangrijkste plek in de gemeente voor winkels, horeca, zorg en andere voorzieningen. Er komt een goede mix van wonen, werken, winkelen en ontmoeten.
- We maken het centrum aantrekkelijker, veiliger en groener. Zo wordt het fijner om er te verblijven.
- Het gebied bij het station hoort straks echt bij het centrum. Hier komen woningen, voorzieningen en goede routes voor lopen en fietsen.
- Het Wilhelminaplein blijft een centrale ontmoetingsplek. We richten het plein in als prettige verblijfsruimte.
- Winkels en andere voorzieningen komen vooral rond de Julianastraat, Hoofdstraat, Stationsstraat en het Wilhelminaplein.
- We maken de straten prettig en veilig voor voetgangers en fietsers. Ook zorgen we dat het centrum goed bereikbaar blijft.
- Nieuwe gebouwen en functies passen bij het dorpse karakter van Rijen en maken het centrum levendig en toekomstbestendig.

### **Linten als verbinding**

Langs de centrale as van Rijen liggen verschillende delen met elk hun eigen sfeer en uitstraling. Zo vormt de Julianastraat aan de zuidkant van het dorp een groene entree. Deze brede laan biedt ruimte voor bomen en ander groen en blijft belangrijk voor het dorpsgevoel en de kwaliteit van de omgeving. Het is een prettige plek om te wonen en te verblijven. We blijven inzetten op vergroening en een uitnodigende inrichting van de openbare ruimte, zodat het centrum beter verbonden wordt met de omliggende delen van het dorp.

Het dorpslint laat zien hoe Rijen in de loop van de tijd is gegroeid. De variatie in bebouwing vertelt dit verhaal. Daarom willen we dit karakter behouden. Nieuwe plannen moeten goed passen bij de uitstraling van het lint. Nieuwe gebouwen en functies sluiten aan op wat er al staat. Omdat het lint op verschillende momenten is ontwikkeld, ziet het er niet overal hetzelfde uit. Voor de toekomst blijven we deze verschillen respecteren en versterken. We maken daarbij onderscheid tussen drie delen van de centrale as: laan, centrum en dorpsstraat.

Ook brengen we de historische linten van Rijen goed in beeld. Het gaat om:

- Julianastraat – Stationsstraat – Hoofdstraat – Dongenseweg
- Laagstraat
- Pastoor Gillistraat – Tuinstraat – Zwarte Dijk

Bij nieuwe plannen houden we rekening met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het gebied. Dat geldt ook voor oude fabrieksterreinen. Een combinatie van functies is mogelijk, als het past bij de plek.

### **Rijen-West: behouden van wonen in bosrijke omgeving**

Rijen-West heeft een groen en bijzonder karakter. Dat komt vooral door de aanwezigheid van veel bomen en planten die doen denken aan het oude bos. Deze wijk is gebouwd op de plek waar vroeger bos lag. Dat zie je nog steeds terug in de omgeving. Op veel plekken zijn brede stroken met bomen, zoals sparren, eiken en berken. Deze beplanting staat vaak losjes en niet in strakke lijnen. Ook de ondergroei, planten die onder de bomen groeien, versterkt het gevoel van een bos.

Meer naar het oosten van de wijk is het minder bosrijk, omdat daar vroeger geen bos was. Hier zie je andere boomsoorten, zoals de gewone esdoorn, robinia, zwarte els en haagbeuk. Het doel is om de bossfeer overal in de wijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Tegelijk is het belangrijk om goed op te letten bij droogte, want de bossen kunnen dan sneller brandgevaarlijk zijn.

Langs belangrijke wegen zoals de Nassaulaan willen we het bosrijke gevoel doortrekken tot aan het Raadhuisplein. Deze groene lijn loopt via de Nassaustraat, het Raadhuisplein en de Mariastraat en geeft de wijk een herkenbaar uiterlijk. Het Raadhuisplein is een belangrijk knooppunt met verschillende functies. Je vindt hier een zorgcentrum, winkels, horeca en het gemeentehuis. Hoewel het plein buiten het centrum ligt, vinden we het wel belangrijk om hier voorzieningen te behouden.

De Julianastraat is na de aanleg van de tunnel alleen nog vanuit het zuiden bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. De nieuwe tunnel onder het spoor is alleen te gebruiken voor wandelaars en fietsers. Zo blijft de wijk wel goed verbonden tussen het noordelijke en zuidelijke deel.

#### **Uitgangspunten voor Rijen-West**

- We versterken het groene en bosrijke karakter van Rijen-West, met bomen zoals de grove den, berk en zomereik. Ook ondergroei en heide horen daarbij.
- De beplanting krijgt een losse, natuurlijke uitstraling, met bomen van verschillende grootte.
- Langs hoofdwegen zoals de Nassaulaan trekken we het bosrijke karakter door tot aan het Raadhuisplein.
- Het Raadhuisplein is een belangrijk punt in de wijk. Hier verbeteren we de verblijfsruimte en zorgen we voor een goede mix van functies.
- We verbeteren de verbindingen voor wandelaars en fietsers, vooral rond de Vincent van Goghstraat.
- De Pastoor Gillisstraat is een oud lint in de wijk. Deze straat heeft een historische waarde en bepaalt mede de structuur van de wijk. Die waarde willen we behouden en versterken.
- Bij nieuwe bouwplannen en het opnieuw inrichten van straten gebruiken we boomsoorten die passen bij het oude bos. Ook planten onder de bomen en stukjes heide zijn belangrijk voor het bosgevoel. In het oosten van Rijen-West, waar van nature minder bos was, kiezen we juist voor bomen die passen bij dat deel, zoals de esdoorn, robinia en haagbeuk.
- We houden rekening met klimaatverandering. Groen helpt bij wateropvang, verkoeling en meer biodiversiteit.

#### **Rijen-Oost: groene woonwijk met verschillende gezichten**

Rijen-Oost ligt tussen het oude dorpslint en het bekenlandschap. De wijk bestaat uit verschillende delen, die elk een eigen opzet hebben. Sommige delen hebben een groen stratenpatroon met veel ruimte voor fietsers en wandelaars, andere zijn meer traditioneel ingericht.

In het noorden zijn de wegen voor auto's en voor langzaam verkeer vaak van elkaar gescheiden. Fietsers en wandelaars maken daar gebruik van paden langs het groen, zoals bij de Laagstraat, Wolfsweidelaan, Plakpad, Turfpad en Beemdenpad. Veel huizen staan met hun achterkant aan deze groene stroken. Daardoor is er minder toezicht en minder contact tussen de woningen en het groen. De huizen liggen vaak in hofjes, met de voordeur aan de straat of het erf. Door de brede groene randen is het contact met het buitengebied beperkt. Alleen op plekken waar historische routes lopen, is het gebied iets meer open. Vanuit de Hoofdstraat lopen verschillende wegen naar het oosten, richting het buitengebied. Voorbeelden zijn de Marijkestraat, Tuinstraat–Zwarte Dijk en Mosstraat–Wolfsweidelaan–Hoeksestraat. Meer naar het zuiden, in wijken zoals De Vliegende Vennen, zie je een andere opzet. Daar bepalen het stratenpatroon en enkele kleine parken de structuur van de wijk. Ook het nieuwe woongebied Tussen de Leijen voegt hier iets aan toe. Dit gebied krijgt ruimte voor water en groen en draagt bij aan het groene karakter van deze kant van Rijen

### **Uitgangspunten voor Rijen-Oost**

- We behouden het open en brede karakter van de Hannie Schaftlaan (de Oostelijke Ontsluitingsroute, OOR). Aan beide kanten van deze weg blijft een ruime strook vrij van bebouwing.
- Met Tussen de Leijen streven we naar een groene wijk met een eigen uitstraling. Groen en water komen hier samen, passend bij de natte bodem in dit gebied.
- We richten waterlopen in als natte groenzones, met ruimte om te wandelen en te spelen. We maken een gebiedsvisie voor het Rijens Broek om deze plannen verder uit te werken.
- We willen meer variatie in woonomgevingen.
- Nieuwe buurten worden verbonden met de bestaande wijken, via groene stroken en routes. Zo sluiten ze goed aan op het landschap en het buitengebied.

### **Rijen-Zuid: groene wijk met historie en sport**

Rijen-Zuid ligt ten zuiden van de spoorlijn tussen Breda en Tilburg. De wijk wordt aan de oostkant begrensd door de Haansbergseweg. In dit deel van Rijen zie je veel variatie: sport, wonen, werken en bijzondere buurten wisselen elkaar af.

Het sportpark is een belangrijke plek. Mensen uit Rijen en omliggende dorpen komen hier sporten, ontspannen en elkaar ontmoeten. Ook de militaire wijk valt op. Deze wijk hoort bij de geschiedenis van de vliegbasis Gilze-Rijen en geeft Rijen-Zuid een eigen karakter.

Langs de Atalanta en omliggende straten staan vrijstaande huizen met ruime tuinen. Dit zorgt voor een rustige sfeer met veel groen en privacy. De groene straten maken het hier prettig wonen.

De Julianastraat is een herkenbare straat met een lange geschiedenis. Doordat de nieuwe tunnel onder het spoor alleen voor langzaam verkeer is, rijdt er straks geen doorgaand verkeer meer. Daarom wordt het rustiger. Zo ontstaat er meer ruimte voor voetgangers, fietsers en groen. De straat moet hierdoor een fijne plek worden om te verblijven.

### **Uitgangspunten voor Rijen-Zuid**

- We behouden en versterken het rustige, groene karakter van Rijen-Zuid. Dat is belangrijk voor de woonkwaliteit.
- Als de Julianastraat geen doorgaande route meer is voor auto's, kijken we hoe andere verbindingen in Rijen-Zuid goed en veilig kunnen worden ingericht.
- We verbeteren de routes voor voetgangers en fietsers tussen het Aeroparc, het station en het centrum van Rijen.
- De wandelroute over het terrein van Aeroparc wordt doorgetrokken tot aan de N282. Zo wordt het gebied beter bereikbaar en stimuleren we duurzaam vervoer.
- Het gebied rond de Parallelweg en de Haansbergseweg kan zich ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied om te wonen en te werken. We zorgen hier voor een mooie uitstraling en een fijne verblijfskwaliteit.

## Spoorzone: aantrekkelijk en veilig stationsgebied

De stationsomgeving van Rijen verandert stap voor stap. In 2020 is hiervoor een gebiedsvisie gemaakt. De gemeenteraad stelde deze vast op 4 juni 2020. In die visie staan de plannen om van het stationsgebied een fijne plek te maken. Een plek waar je prettig kunt wonen, werken, reizen en verblijven. Deze plannen vormen ook de basis voor het bestemmingsplan voor de stationsomgeving dat op 20 november 2023 is vastgesteld.

De ambities uit die visie gelden nog steeds. We nemen ze daarom over in de omgevingsvisie.

### Uitgangspunten voor de spoorzone

- **Een prettige plek voor inwoners en bezoekers**

We willen het gebied rondom het station aantrekkelijker maken. Gebouwen en straten worden opgeknapt. Denk aan het Stationsplein en het oude stationsgebouw. Er komt meer groen en minder steen. Dat maakt de omgeving mooier én beter bestand tegen hitte en regen.

- **Een herkenbare ingang naar het centrum**

De route Julianastraat – Stationsstraat – Hoofdstraat – Dongenseweg is belangrijk voor Rijen. Dit lint verbindt het station met het centrum. We zorgen dat het een duidelijke, groene en fijne route blijft.

- **Een veilige en toegankelijke stationsomgeving**

De spoorwegovergang verdwijnt. In plaats daarvan komt er een tunnel onder het spoor voor alleen fietsers en voetgangers. De tunnel krijgt trappen én liften, zodat iedereen er gebruik van kan maken. Auto's rijden om het station heen.

- **Beter bereikbaar met het openbaar vervoer**

Aan de noordkant van het station komen meer parkeerplekken en een halte voor bus en buurtbus. De bus rijdt net als nu door de Generaal Maczek-tunnel.

- **Een veilige tunnel**

De tunnel wordt overzichtelijk, goed verlicht en prettig om te gebruiken. Voetgangers en fietsers krijgen elk een eigen route.

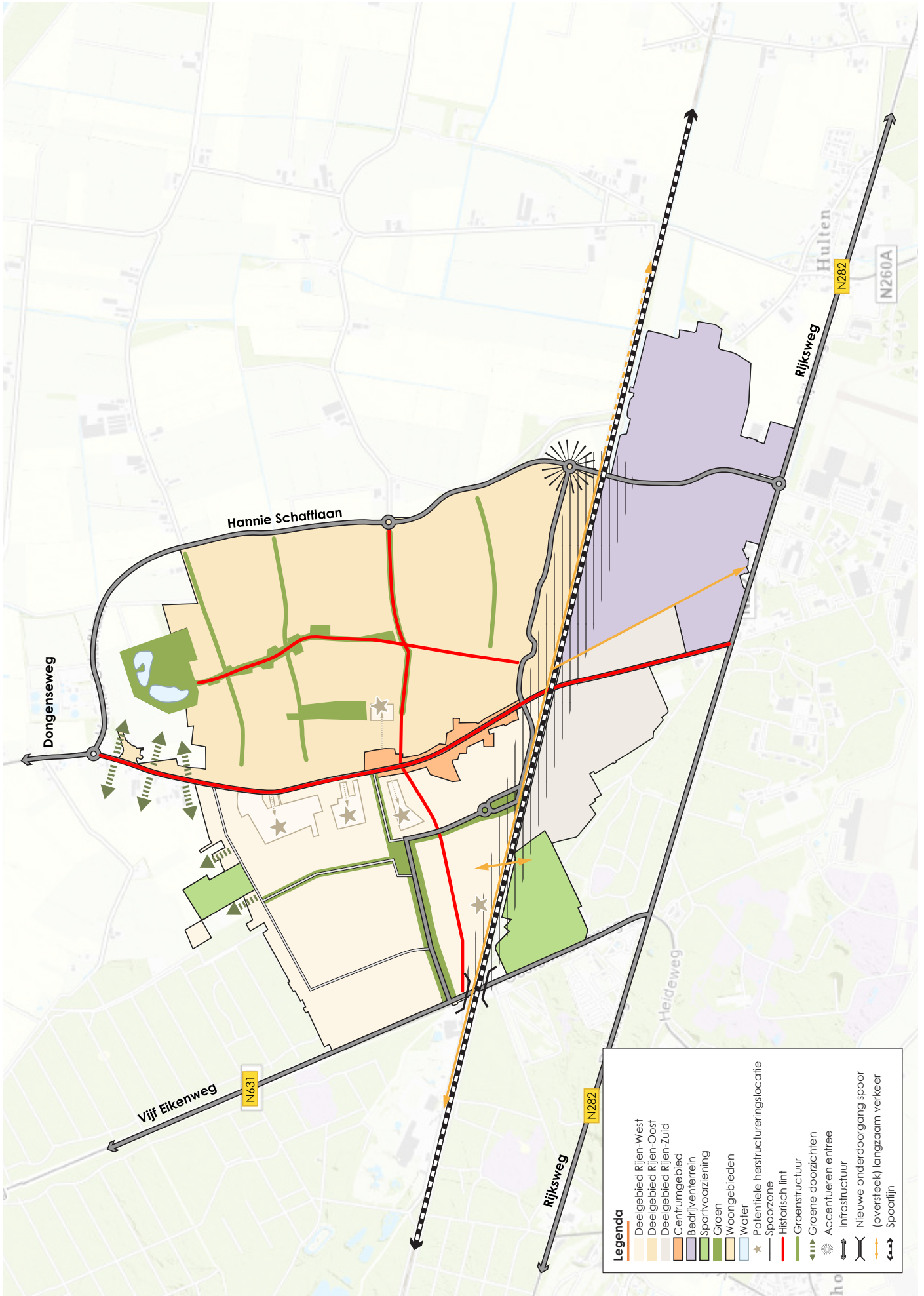
- **Vorbereid op het klimaat**

We maken het gebied groener, met meer bomen en minder verharding. Regenwater wordt opgevangen op een natuurlijke manier. Langs de hoofdwegen komen zoveel mogelijk bomen, passend bij het groene beeld van Rijen-Zuid.

- **De spoorzone als kans voor groei**

De omgeving van het station is extra belangrijk voor de toekomst van Rijen. In de stedelijke regio Breda-Tilburg (SRBT) hoort Rijen bij de plekken waar veel nieuwe woningen moeten komen. Dat komt omdat Rijen een treinstation heeft en tussen twee grote steden ligt. Bij het bouwen van nieuwe huizen kijken we daarom ook naar deze spoorzone. Het moet een plek worden waar mensen graag wonen en werken. Daarbij letten we op de kwaliteit van de omgeving, op goede verbindingen en op wat past bij het dorp Rijen. De uitgangspunten uit deze omgevingsvisie helpen daarbij.





### 3.3 Kern Hulten

Hulten ligt op de overgang van natte beken en droge gronden. Het bosgebied Het Blok herinnert hier nog aan. In de 14e eeuw was Hulten een eigen dorpsgebied, ook wel een ‘heerlijkheid’ genoemd. Dit betekende dat het dorp zijn eigen bestuur en regels had. De oude hoeve bij de Prinsenhoef was toen het centrum van het dorp.

In de 19e eeuw veranderde er veel. Rond 1827 werd de Rijksweg Breda-Tilburg aangelegd. Deze weg gaf Hulten een economische boost, met onder andere cafés langs de route, zoals café Stad Parijs. Toch is het dorp tegenwoordig minder zichtbaar vanaf deze weg. Grote bedrijven en bossen langs de Rijksweg maken dat het dorp wat verscholen ligt. Het sociale hart ligt juist aan de andere kant, bij het dorpsplein met de kerk, het (voormalige) schoolgebouw en het dorpshuis.

Hulten bestaat vooral uit vrijstaande huizen, boerderijen, weilanden en bos. Buiten het centrum liggen de huizen langs oude linten, zoals de Broekdijk en Hulteneindsestraat. Door een grenswijziging ligt de Hultenseweg sinds 1997 deels in de gemeente Tilburg.

De verlegging van de N282 biedt kansen. De drukke weg is nu geen barrière meer, maar maakt ruimte voor een fijne openbare plek. Op de plek van de oude weg komt een brede strook voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer. Deze strook kan verbonden worden met het dorpshart, waardoor ontmoeting en samenhang in het dorp wordt versterkt.

Ook willen we bosgebied Het Blok (tussen de Rijksweg, Burgemeester Ballingsweg en Burgemeester Letschertweg) beter bereikbaar maken, vooral de verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke deel.

Tot slot willen we het oude tracé van de Rijksweg, een route die al sinds de tijd van Napoleon bestaat, zichtbaar houden. Dat kan bijvoorbeeld met een statige bomenlaan, die de geschiedenis van de plek laat zien én het landschap mooier maakt.

#### Uitgangspunten voor Hulten:

- De oude N282 wordt een rustige verblijfsruimte, met alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer.
- We zorgen dat Het Blok beter bereikbaar wordt. Het noordelijke en zuidelijke deel worden weer met elkaar verbonden.
- De nieuwe openbare ruimte aan de rand van Hulten wordt aantrekkelijk ingericht, met uitzicht op het dorp.
- We maken het historische karakter van de oude Rijksweg zichtbaar met een mooie bomenlaan.



### **Sterke verbinding met het landschap**

Hulten is van oudsher sterk verbonden met het landschap ten noorden van de Oude Baan. Vanaf deze weg heb je op veel plekken mooi uitzicht. Nu de N282 wordt verlegd, willen we ook de verbinding met het landschap aan de zuidkant van Hulten verbeteren.

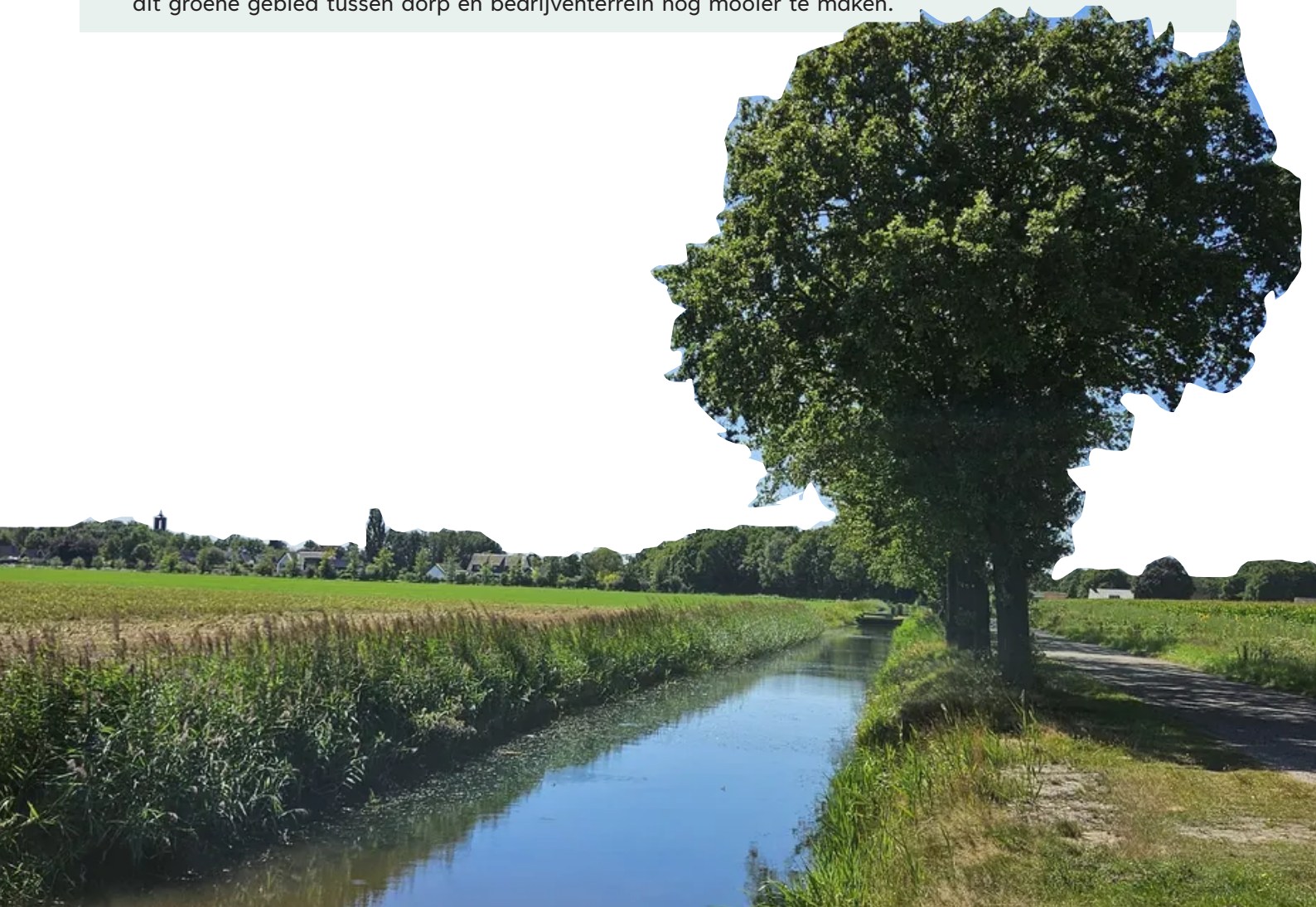
We willen het landschap zoveel mogelijk laten doorlopen tot aan de bebouwde kom. Daarbij vinden we het belangrijk dat het verschil tussen de hoge zandgronden bij Het Blok en de natte, lage gronden rond de Grote Lei zichtbaar blijft. Als er kansen zijn om bedrijven ten zuiden van de N282 te verplaatsen of te stoppen, denken we graag mee.

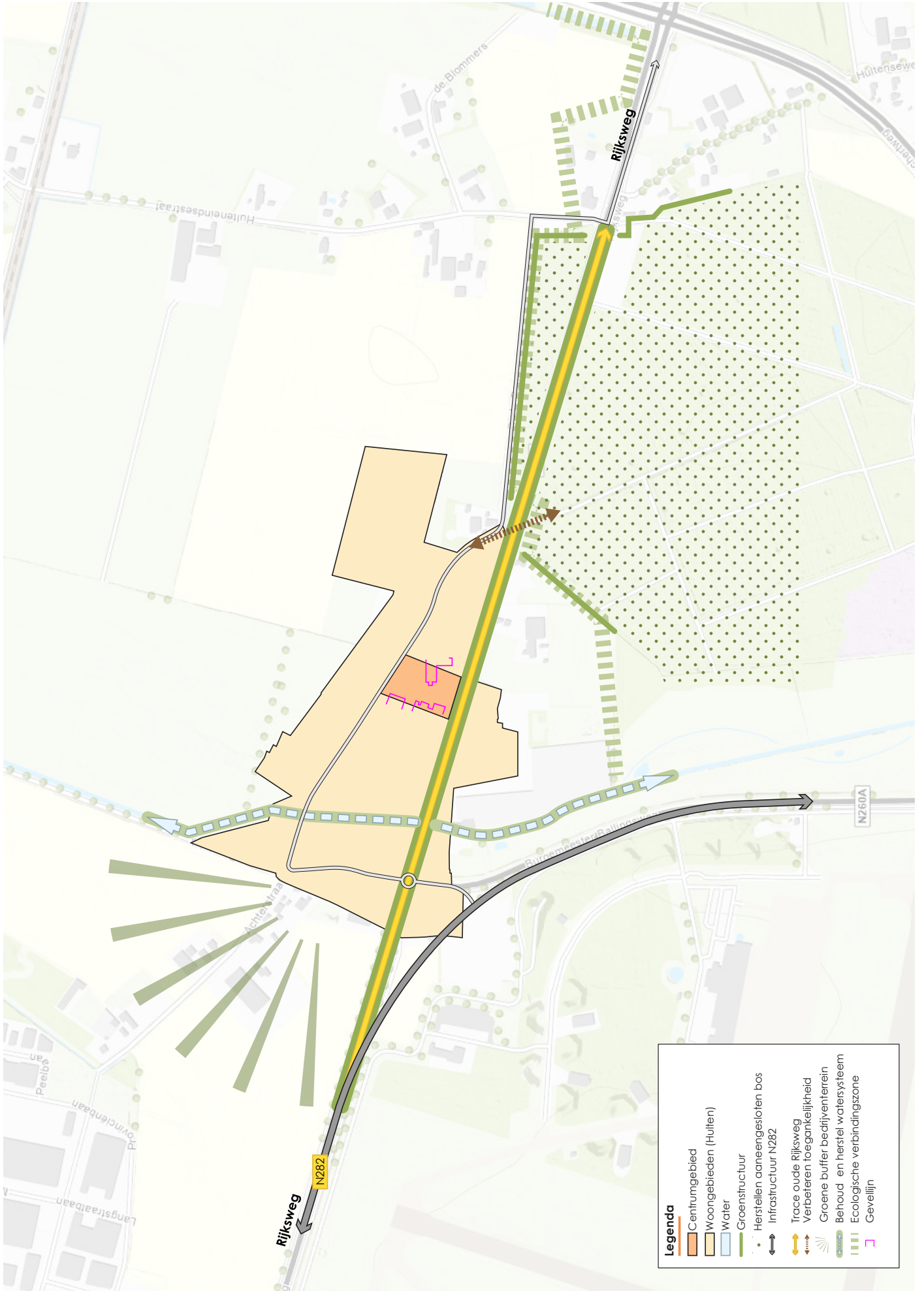
Tussen Hulten en het bedrijventerrein Haansberg ligt een open gebied. Deze groene zone willen we behouden. Haansberg mag uitbreiden tussen de Evergemaal en de Provinciënbaan, maar mag niet tegen Hulten aan groeien. De groene buffer is erg waardevol.

Het gebied bestaat vooral uit oude akkers en open velden. Met bomenrijen langs de N282 en de Provinciënbaan krijgt het landschap een mooie omlijsting. Een extra bomenrij aan de westkant van Hulten zou het gebied nog aantrekkelijker kunnen maken.

#### **Uitgangspunten voor de verbinding met het landschap:**

- We willen het verschil zichtbaar houden tussen de hoge gronden bij Het Blok en de lage, natte gronden bij de Grote Lei.
- We staan open voor het verplaatsen of stoppen van bedrijven ten zuiden van de N282, als dat helpt om het landschap meer bij het dorp te betrekken.
- Tussen Hulten en de Haansberg willen we het groene en open karakter bewaren.
- Het bedrijventerrein Haansberg mag niet tegen het dorp aan groeien. Het groene gebied tussen het dorp en het bedrijventerrein blijft bestaan.
- We gebruiken de natuurlijke eigenschappen van het landschap, zoals oude akkers en rijen bomen, om dit groene gebied tussen dorp en bedrijventerrein nog mooier te maken.





**Legenda**

- Centrumgebied
- Woongebieden (Hulten)
- Water
- Groenstructuur
- Herstellen aaneengesloten bos
- Infrastructuur N282
- Trace oude Rijksweg
- Verbeteren toegankelijkheid
- Groene buffer- en herstel watersysteem
- Behoud en herstel watersysteem
- Ecologische verbingszone
- Gevellijn

Gebiedsgerichte uitwerking kern Hulten

## 3.4 Kern Molenschot

Molenschot ligt op de overgang van hoge naar lage gronden. Het dorp heeft een lange geschiedenis. Al in de vroege middeleeuwen woonden hier mensen. Door de ligging en het water in de buurt was het gebied erg geschikt voor landbouw. De eerste bewoners bouwden hun boerderijen rondom een driehoekig plein. In de 16e eeuw kwam daar een kapel te staan. Eind 19e eeuw werd Molenschot een zelfstandige parochie en werd de Sint-Annakerk tegenover de Sint-Annakapel gebouwd.

Door ruilverkaveling en het groter worden van de landbouwbedrijven is het landschap rond Molenschot veranderd. Kleine percelen maakten plaats voor grotere kavels met lange zichtlijnen. Toch is de historische opbouw van het dorp grotendeels bewaard gebleven.

In de jaren 70 en 90 zijn er nieuwe woonwijken bijgekomen. Maar het centrum met oude gebouwen rond het driehoekige plein bleef zijn eigen karakter houden. Langs de uitvalswegen zie je een afwisseling van huizen langs de weg en mooie bomenrijen. Die zijn nog altijd belangrijk voor hoe Molenschot eruitziet.

Na 2010 kreeg Molenschot een nieuwe plek voor de basisschool en het dorpshuis: de multifunctionele accommodatie aan de Schoolstraat. Hiermee werd het dorpsleven verder versterkt.

### Groei in Molenschot

Omdat Molenschot dichtbij de vliegbasis ligt, was het lang lastig om nieuwe woningen te bouwen. Toch is er voorzichtig groei mogelijk. Zo zijn er 30 huizen gebouwd op het terrein van een oud boerenbedrijf aan de Veenstraat (plan Blokske). In 2024 werd besloten om aan beide kanten van die straat nog 76 woningen te bouwen op voormalige boerenerven.

We streven ernaar om voor Molenschot te blijven voorzien in de woonbehoefte en hiermee de toekomstige leefbaarheid te borgen. Bij alle nieuwe plannen vinden we het belangrijk dat er zicht blijft vanaf de oude wegen richting het buitengebied.

#### Uitgangspunten voor groei in Molenschot:

- De zichtlijnen vanaf de oude uitvalswegen naar het landschap blijven behouden.
- We kijken of er plekken in het dorp zijn die we kunnen gebruiken voor wonen.



### **Molenschot midden in het landelijk gebied**

Molenschot ligt midden in het groen. We willen ervoor zorgen dat het dorp zijn eigen plek houdt in het landschap en niet langzaam vastgroeit aan de recreatie- en campinggebieden eromheen. Daarom vinden we het belangrijk dat er een duidelijke grens blijft tussen het dorp en het buitengebied.

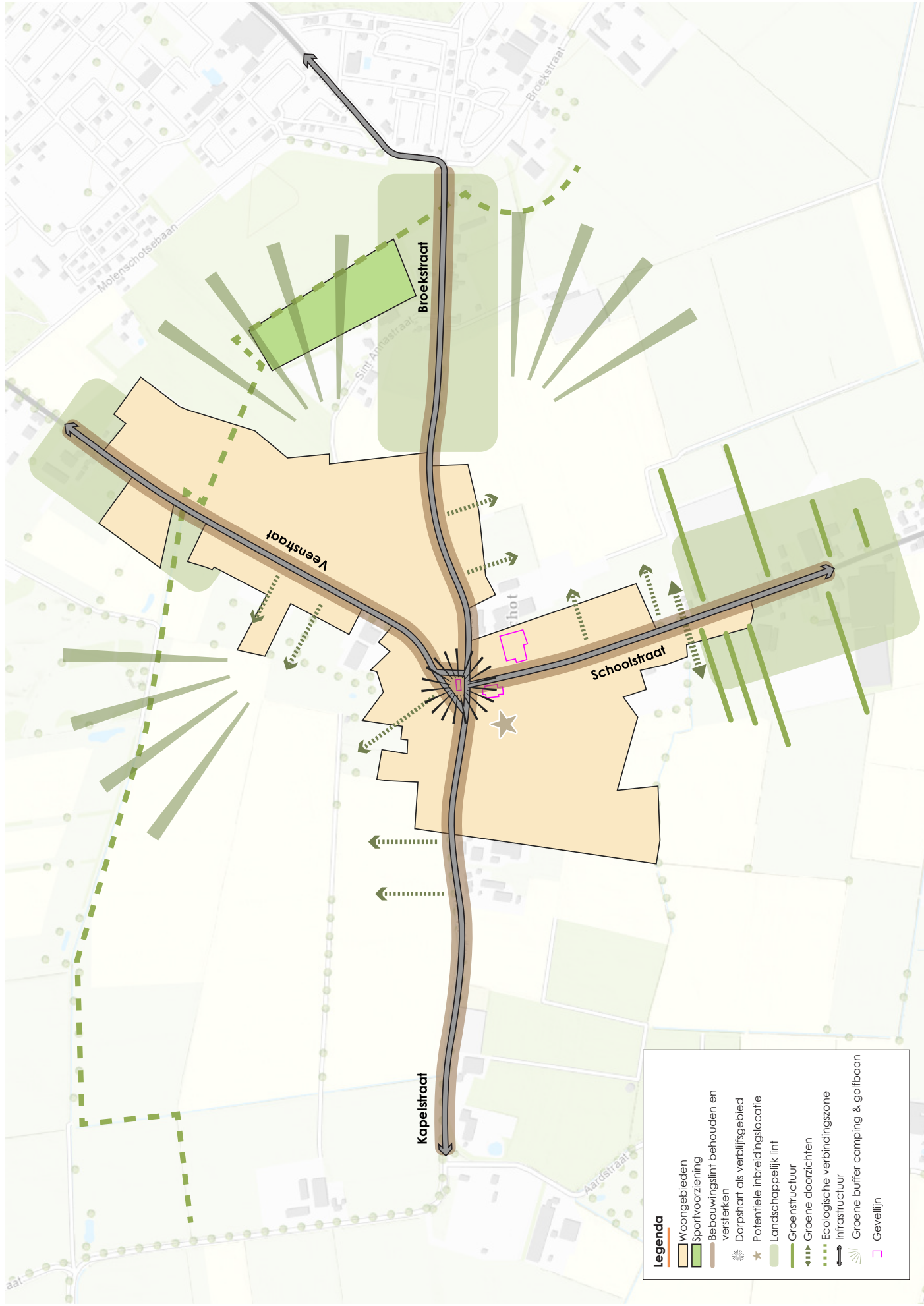
We zijn voorzichtig met nieuwbouw buiten het dorp. Zo blijft het verschil tussen het dorp en het open landschap goed zichtbaar. Ook willen we de landelijke uitstraling van de linten buiten het dorp behouden.

Langs de Schoolstraat willen we de band met het buitengebied juist sterker maken. Dat kan door grote bedrijven beter in te passen in het landschap en de weinige open doorkijkjes naar het groen te bewaren.

#### **Uitgangspunten voor het landschap rond Molenschot:**

- Molenschot blijft een dorp midden in het buitengebied. We willen niet dat het vastgroeit aan recreatie- en campinggebieden.
- Er blijft een duidelijke grens tussen het dorp en het landschap. Buiten het dorp zijn we terughoudend met nieuwe bebouwing.
- Langs de Schoolstraat willen we het contact met het buitengebied versterken door bedrijven beter in te passen en open doorkijkjes te behouden.





## 3.5 Bedrijventerreinen

Gilze en Rijen kent een lange geschiedenis van bedrijvigheid. Al eeuwenlang is onze gemeente een plek van ambacht en industrie. Die lijn zetten we vandaag de dag voort. Op bedrijventerreinen zoals Broekakkers, Haansberg en Midden-Brabant Poort is ruimte voor allerlei soorten bedrijven: van grote logistieke en productiebedrijven tot kleinere, lokale ondernemers.

De ligging van onze gemeente is daarbij een groot voordeel. We zitten dicht bij de A58 en de N260. Daardoor zijn onze bedrijventerreinen goed bereikbaar en aantrekkelijk voor ondernemers.

We willen meer dan alleen ruimte bieden. We werken aan bedrijventerreinen die goed herkenbaar en duurzaam zijn. Dat doen we door te investeren in bestaande en nieuwe terreinen. Zo maken we onze gemeente nog aantrekkelijker voor ondernemers én inwoners.

Ook willen we dat bedrijven steeds duurzamer gaan werken. We moedigen ze aan om bijvoorbeeld regenwater op te vangen of hun terrein groener in te richten. Ook maken we duidelijk welk type bedrijven we op welke plek willen hebben. Zo houden we onze bedrijventerreinen overzichtelijk en passend bij de omgeving.

Als oude bedrijfslocaties hun functie verliezen, kijken we of er nieuwe plannen mogelijk zijn. Denk aan een gebied waar wonen en werken samenkomen. Daarbij zorgen we dat de overgang van bedrijventerrein naar woonwijk logisch en prettig is, bijvoorbeeld met een mix van functies.

### **Uitgangspunten voor bedrijventerreinen zijn:**

- We zorgen voor herkenbare en duurzame bedrijventerreinen.
- We investeren in zowel bestaande als nieuwe terreinen.
- We stimuleren bedrijven om duurzamer te werken, bijvoorbeeld door klimaatadaptieve maatregelen.
- We maken duidelijke keuzes voor het soort bedrijven dat we willen aantrekken.
- We herontwikkelen verouderde bedrijfslocaties naar woon-werkgebieden die passen in de omgeving.
- We zorgen voor een goede overgang tussen bedrijventerreinen en woonwijken, met ruimte voor functiemenging.

### **Bestaande bedrijventerreinen**

In Gilze en Rijen vinden we veel verschillende soorten bedrijven. Onze bestaande bedrijventerreinen, zoals Broekakkers, Midden-Brabant Poort en Haansberg, liggen op een gunstige plek dicht bij de A58 en de N260. Ze zijn belangrijk voor de werkgelegenheid en de economie in onze regio. We willen deze terreinen goed onderhouden en verder verbeteren.

We willen de bestaande bedrijventerreinen vernieuwen en verbeteren. Dit doen we door ze duurzamer en moderner te maken. We kijken bijvoorbeeld hoe we de ruimte slimmer kunnen gebruiken. Gebouwen en kavels moeten beter worden benut, zodat er meer plek is voor groen, parkeren of andere functies. Ook willen we dat bedrijven zuiniger omgaan met energie, rekening houden met het klimaat en minder afval produceren. Daarom betrekken we deze onderwerpen al vanaf het begin bij nieuwe plannen. Zo zorgen we dat bedrijven zich prettig kunnen vestigen én dat het gebied aantrekkelijk blijft voor de omgeving.

Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die op andere plekken niet goed passen. Kantoren, winkels of verzamelgebouwen horen daar meestal niet bij. Die zien we liever in het centrum, bij het station of op andere geschikte plekken.

## Broekakkers

Broekakkers is een bedrijventerrein waar verschillende soorten bedrijven zitten. Het terrein is goed ingericht en er zijn weinig problemen met parkeren. We willen Broekakkers sterker maken. Dat doen we door de ruimte slimmer te gebruiken. Bijvoorbeeld door gebouwen iets hoger te maken of beter in te delen. Ook willen we het terrein groener en duurzamer maken. Een klein deel van Broekakkers is verouderd. Hier zien we kansen om het terrein te vernieuwen. Ons doel is dat Broekakkers een levendig en goed werkend bedrijventerrein blijft. Het moet ruimte bieden aan bedrijven die niet goed passen in een woonwijk, het centrum of in het buitengebied.

## Midden-Brabant Poort

Dit moderne bedrijventerrein ligt langs de A58 en is goed zichtbaar. De eerste fase is af en helemaal vol. We willen de uitstraling van dit terrein vasthouden en verder versterken als we verder bouwen aan fase 2 en 3.

## Haansberg

Op Haansberg zitten productiebedrijven én kleinere ondernemers. Een deel van het terrein is verouderd. Doordat het terrein dicht bij de spoorzone ligt, is er kans om te vernieuwen. We willen investeren in het opknappen van de openbare ruimte en zorgen voor een betere verbinding met het station.

## Aeroparc

Aeroparc is een speciaal bedrijventerrein bij Rijen. Het ligt naast bedrijventerrein Haansberg. Vroeger zat hier het bedrijf Ericsson. Momenteel werken op Gate2 bedrijven, scholen en de overheid samen. Dat maakt het terrein uniek. Gate2 is in de loop der jaren gegroeid op drie gebieden: luchtvaart (Aerospace), onderhoud (Maintenance) en slimme technologie (Smart Industry). Dit profiel willen wij graag verder ontwikkelen op bedrijventerrein Aeroparc en de mogelijkheden verkennen voor de doorgroei van het campusprofiel.

## Paarse Strook

In de buurt van de Mary Zeldenrustlaan en de Trees Kinstraat ligt de Paarse Strook. Dit is een gemengd gebied ten noorden van het spoor met woningen én lichte bedrijvigheid. Hier kunnen ondernemers werken aan huis of met kleine bedrijfjes, zonder dat dit stoort in de buurt.

## Voormalige en verouderde terreinen

In Rijen zijn nog oude fabrieksterreinen te vinden. Die herinneren aan het industriële verleden van het dorp. We willen deze terreinen opnieuw gebruiken, bijvoorbeeld voor een combinatie van wonen en werken. Daarbij behouden we de historische uitstraling, zodat het verleden zichtbaar blijft.



### **Onze uitgangspunten voor bestaande bedrijventerreinen:**

- We maken duidelijke keuzes voor wat voor soort bedrijven op welke bedrijventerreinen passen (profilering en indeling).
- We werken samen met ondernemers aan het vernieuwen van bestaande bedrijventerreinen. Daarbij kijken we naar slimmer gebruik van de ruimte, energiezuinig werken, beter omgaan met regenwater, minder afval en het gebruik van duurzame technieken. We willen deze vernieuwing graag stimuleren en ondersteunen.
- Broekakkers, Midden-Brabant Poort (fase 1) en Haansberg blijven reguliere bedrijventerreinen. Ze zijn goed bereikbaar en krijgen meer ruimte voor aanpassing aan het klimaat.
- De rand van bedrijventerrein Haansberg, richting het station, is een kansrijke plek voor vernieuwing. De omgeving van het station en het zuidelijke deel van de Spoorzone verbeteren we, zodat deze beter aansluit op de ambities voor bedrijventerrein Aeroparc
- Op Aeroparc werken we aan vernieuwing, samen met de campusontwikkeling. Het terrein moet beter worden benut.
- Op reguliere bedrijventerreinen mengen we geen verschillende functies. Zo blijft er genoeg ruimte voor bedrijven die bijvoorbeeld geluid maken of andere overlast kunnen geven, en daarom niet in woonwijken of het centrum passen.
- Op sommige plekken is wél ruimte voor een mix van wonen en werken. Dat geldt bijvoorbeeld voor de randen van bedrijventerreinen bij woongebieden, de Paarse Strook en het nieuwe stationsgebied.
- We maken ruimte voor een combinatie van wonen en werken op oude fabrieksterreinen, met behoud van het industrieel erfgoed.

### **Nieuwe bedrijventerreinen**

Naast het opknappen van bestaande bedrijventerreinen willen we ook ruimte maken voor nieuwe bedrijventerreinen. Die moeten passen bij het karakter van onze gemeente en plaats bieden aan bedrijven die willen groeien.

Midden-Brabant Poort (fase 2 en 3) en Aeroparc zijn hier voorbeelden van. Op deze terreinen richten we ons op vernieuwende bedrijven en duurzame ontwikkelingen. De ligging is gunstig, dichtbij belangrijke wegen zoals de A58, N260 en N282.

Daarnaast kijken we naar twee andere plekken voor nieuwe bedrijvigheid: Nerhoven bij Gilze en Lage Haansberg bij Rijen. Nerhoven is al genoemd in het deel over Gilze. Lage Haansberg is een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Haansberg. Hierbij is het belangrijk dat de overgang naar het landschap goed wordt vormgegeven, zoals eerder uitgelegd bij Hulten.



# 04.

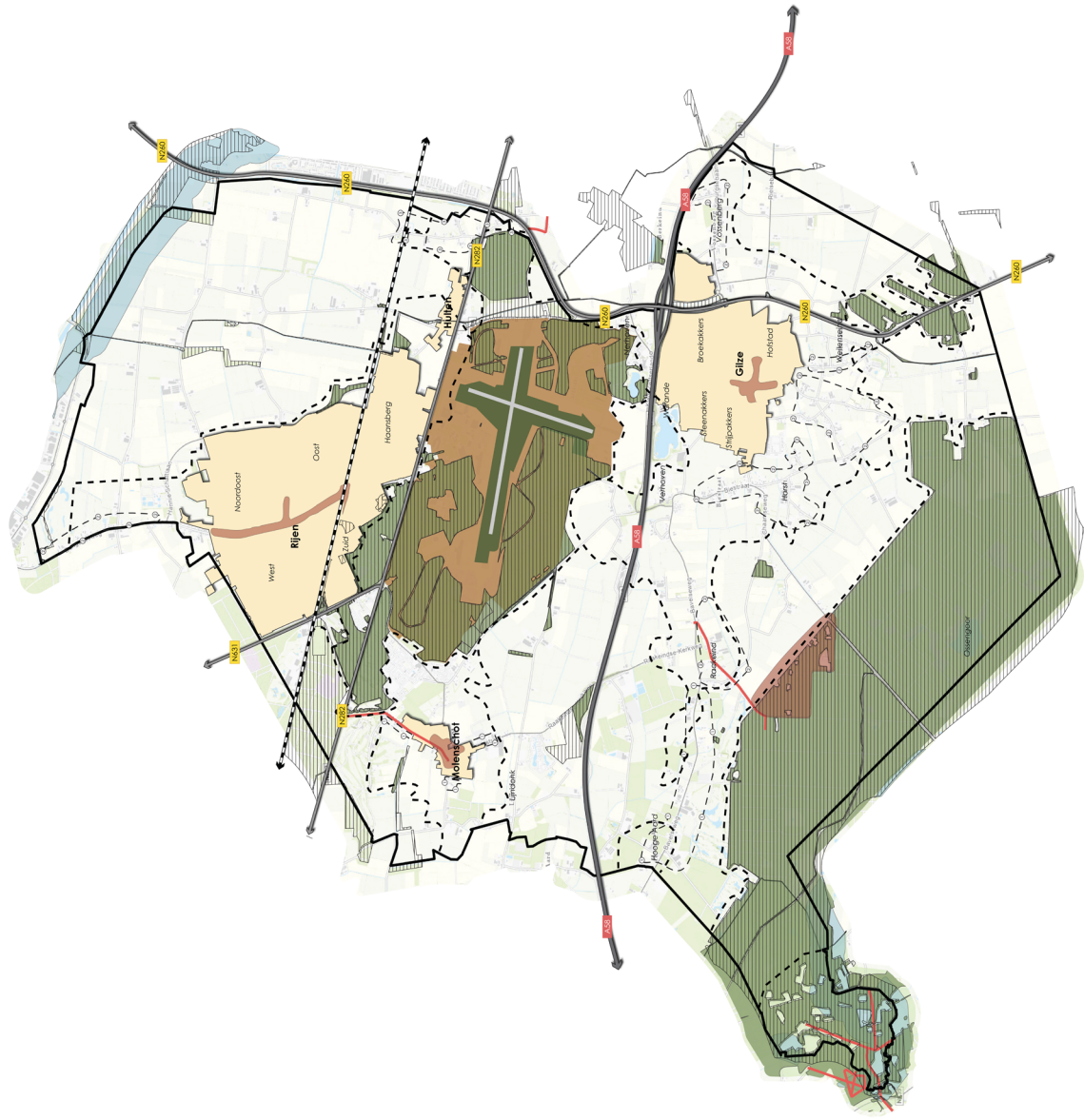
## **GEBIEDSGERICHTE UITWERKING BUITENGEBIED**

In dit hoofdstuk geven we de uitgangspunten voor het buitengebied van Gilze en Rijen. Dit gebied ligt tussen de steden Breda en Tilburg, op de grens van verschillende Brabantse landschappen. Eerst beschrijven we de algemene richting waarin het buitengebied zich kan ontwikkelen. Daarna leggen we uit wat we bedoelen met een ‘bebouwingsconcentratie’ en welke uitgangspunten we hierbij gebruiken. Deze uitgangspunten helpen bij het beoordelen van nieuwe plannen in het buitengebied.

Vervolgens geven we per landschapstype een korte beschrijving met een passende ontwikkelingsrichting. Ook gaan we dieper in op de bebouwingsconcentraties met een algemene toelichting en de gewenste ontwikkeling ervan.

Deze uitwerking geeft geen kant-en-klare antwoorden, maar helpt wel om, samen met de rest van de omgevingsvisie, te bepalen of nieuwe plannen passen binnen de visie en uitgangspunten voor het buitengebied van Gilze en Rijen.





**Legenda**

- Gemeentegrens
- Kernen
- Bebouwingsconcentraties
- Begrenzing landschap
- Natuur Netwerk Nederland
- Groen/bebossing
- Waterlichamen
- Historische stedenbouw
- Historische hoge geografische waarde
- Vliegbasis defensie
- Infrastructuur
- Spoor

Een overzicht van ons buitengebied

## 4.1 Ontwikkelingsrichting buitengebied

Met een samenhangende aanpak kan het buitengebied van Gilze en Rijen nog meer uitgroeien tot een duurzame, veerkrachtige en aantrekkelijke plek waar natuur, cultuur en samenleving in balans zijn. Het gebied kent een rijke ontstaansgeschiedenis. Op basis daarvan onderscheiden we verschillende soorten landschappen (zie ook paragraaf 4.4):

- Rondom de dorpen liggen de ‘oude landschappen’. Elk met een eigen karakter, opbouw en gebruik.
- Ten oosten van Rijen ligt het broekontginningslandschap, dat vroeger moerassig was en doorkruist werd door de Leij. Nu is het een open, agrarisch landschap.
- De jongere landschappen, of heideontginningen, bestaan uit drie delen: de landbouwgronden tussen oude bouwlanden, de Chaamse bossen in het zuiden en de centrale bossen met militair gebruik, waaronder het vliegveld.
- In het zuidwesten ligt landgoed Valkenberg. Dit maakt deel uit van een grotere landgoederenzone, vooral gelegen in de gemeente Alphen-Chaam. Door de bijzondere natuur en inrichting vormt dit een apart landschapstype.

Elk landschapstype heeft zijn eigen kenmerken en ontwikkelkansen. In de oude landschappen zijn meer voormalige boerderijen te vinden. Hier liggen kansen voor nieuwe functies die passen bij het landschap. In de jonge landschappen blijft de landbouw ook in de toekomst belangrijk. In alle gebieden geldt dat nieuwe functies of herontwikkelingen bij voorkeur plaatsvinden op bestaande bouwkavels in aangewezen bebouwingsconcentraties. In paragraaf 4.3 gaan we daar verder op in.

### Ontwikkelingsrichting algemeen

Het buitengebied wordt gebruikt door veel verschillende mensen: agrariërs, bewoners, ondernemers en recreanten. De ligging tussen Breda en Tilburg zorgt voor extra druk op de ruimte, maar biedt ook kansen voor ontwikkeling.

We vinden het belangrijk om het landschap, de herkenbare inrichting en de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Tegelijk willen we een duurzame, vitale landbouwsector ondersteunen. Omdat het aantal agrarische bedrijven afneemt, willen we ruimte bieden voor verbreding van hun activiteiten. Zo kunnen zij meer natuurinclusief werken en blijven ze economisch sterk.

Het versterken van natuur en biodiversiteit maakt het buitengebied aantrekkelijker. Bij de overgang van natuur naar landbouw of de dorpen zijn we voorzichtig: nieuwe plannen moeten passen bij hun omgeving. Bij het inrichten van het gebied volgen we het principe ‘bodem- en watersturend’: de natuurlijke omstandigheden bepalen wat mogelijk is.

Een goede koppeling met de lokale economie is van groot belang. Denk aan duurzame landbouw, streekproducten en kleinschalig toerisme. Ook hergebruik van grondstoffen en goed waterbeheer horen daarbij.

Tot slot willen we de mogelijkheden voor recreatie verbeteren, zolang ze passen bij het landelijke karakter. Wandel- en fietsroutes maken het buitengebied aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers. Historisch besef is daarbij belangrijk: het behoud van oude gebouwen, landschapselementen en structuren zorgt voor verbinding met het verleden en versterkt het unieke karakter van het gebied.

## 4.2 Omgevingskwaliteit

Omgevingskwaliteit gaat over een goede balans tussen mensen (people), de leefomgeving (planet) en de economie (profit). Alleen als die drie in evenwicht zijn, kunnen we werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

Bij ruimtelijke plannen willen we niet alleen economische of functionele waarde toevoegen, maar ook waarde op het gebied van natuur, landschap en samenleving. Door te investeren in omgevingskwaliteit willen we het leven in het buitengebied op meerdere vlakken verbeteren. Zo spelen we in op de opgaven van deze tijd.

We werken daarbij met het principe ‘voor wat, hoort wat’. Dat betekent dat er ruimte is voor maatwerk, maar dat daar ook iets tegenover moet staan, zoals een verbetering van de omgeving.

Bij het beoordelen van omgevingskwaliteit letten we op de volgende punten:

- Verbetering van de omgeving: Bijvoorbeeld door overbodige gebouwen te slopen, natuur of landschap te versterken, milieurechten in te leveren of duurzame recreatie aan te leggen.
- Geen nieuwe bouwlocaties: Behalve op bestaande bouwpercelen, als dit ruimtelijk goed past. Zo voorkomen we leegstand, verrommeling en het dichtslibben van het buitengebied. Uitzonderingen zijn mogelijk volgens het provinciaal beleid, bijvoorbeeld bij verplaatsing van bedrijven of bij maatwerk projecten. Wel moet dan aan de andere voorwaarden worden voldaan.
- Ruimtelijke kwaliteit: Een ontwikkeling moet passen bij de omgeving. Denk aan de grootte van het perceel, de openheid van het landschap, goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, behoud van cultuurhistorie en het effect op het verkeer.

Naast agrarische bedrijven komen er ook andere soorten bedrijven voor in het buitengebied. Soms hebben deze een duidelijke link met het buitengebied, soms niet. We staan open voor kleinschalige bedrijven die niet passen in rustige woonwijken, maar ook niet thuishoren op een bedrijventerrein. Denk aan ambachtelijke of agrarisch verwante activiteiten die weinig overlast veroorzaken.

Voor zulke bedrijven zien we kansen in voormalige agrarische gebouwen. Onze voorkeur gaat uit naar bedrijven met een band met het buitengebied of met een ambachtelijk karakter. Kleinschalige productie is onder voorwaarden mogelijk. Kantoren, winkels en dienstverlening zijn hier minder gewenst. Die horen thuis in de dorpen, waar ze bijdragen aan de leefbaarheid.

Let op: kleine bedrijven kunnen soms groter worden dan passend is in het buitengebied. Als een bedrijf bijvoorbeeld veel verkeer aantrekt of voor overlast zorgt, past het beter op een bedrijventerrein. In sommige gevallen kan uitbreiding worden toegestaan, maar dat is niet vanzelfsprekend. Iedere situatie wordt apart beoordeeld.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we een aantal algemene uitgangspunten. Deze gelden voor vier soorten ontwikkelingen: wonen, werken, recreëren en voorzieningen.

## Wonen

- Bij nieuwe woningen letten we op de ruimtelijke kwaliteit, een goede inpassing in het landschap en het behoud van de leefbaarheid in het gebied.
- Bedrijven in de buurt mogen geen overlast ervaren door de komst van nieuwe woningen. We willen dat er zoveel mogelijk gebouwd wordt op bestaande bouwlocaties en dat de ruimte efficiënt wordt gebruikt.
- Het landschap mag niet worden aangetast, ook niet in hoe mensen het beleven.

## Werken

- Werkfuncties zijn alleen toegestaan op bestaande (agrarische) bedrijfslocaties of bouwpercelen. Nieuwe bedrijvigheid moet plaatsvinden in leegstaande agrarische gebouwen of andere bestaande gebouwen. Alleen als dat niet kan, is vervangende nieuwbouw mogelijk, maar dan moet overtollige bebouwing worden gesloopt.
- De hoeveelheid bebouwing moet passen bij de aard en schaal van het bedrijf. Het uitgangspunt is dat er niet meer, maar juist minder verharding komt.
- De locatie moet goed bereikbaar zijn. Bedrijven mogen geen overlast veroorzaken door bijvoorbeeld te veel verkeer of parkeerproblemen. Ook geluid, licht of geur mogen geen hinder geven.
- De ontwikkeling mag het landschap en de leefomgeving niet negatief beïnvloeden. De functie moet passen bij het buitengebied en de directe omgeving.
- Grote winkels horen niet thuis in het landelijk gebied.

## Recreëren

- Recreatieve voorzieningen zoals horeca of winkels zien we het liefst in het centrum van een dorp of kern. Alleen als het logisch is dat ze bij het buitengebied horen, kunnen we een uitzondering maken. Denk bijvoorbeeld aan horeca als onderdeel van een recreatief concept.
- De locatie moet goed bereikbaar zijn en geen overlast veroorzaken.
- De plannen moeten passen binnen het Programma Vrijtijdseconomie.

## Voorzieningen

- Voorzieningen zien we het liefst in het centrum van een kern. Alleen als de functie echt bij het buitengebied hoort, is vestiging daar bespreekbaar.
- Ook dan geldt dat de locatie goed bereikbaar moet zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast mag veroorzaken.

## 4.3 Uitgangspunten en bebouwingsconcentraties

Bebouwingsconcentraties zijn belangrijk voor het buitengebied. Ze zorgen ervoor dat de ruimte efficiënt wordt gebruikt, dat het landschap niet rommelig wordt en dat waardevolle plekken behouden blijven. Hoe een bebouwingsconcentratie is opgebouwd, heeft invloed op hoe prettig het is om er te wonen of te werken. Ook bepaalt het mee hoe goed het gebied zich kan ontwikkelen. Daarom is het belangrijk om goed na te denken over hoe we met deze gebieden omgaan, want er spelen verschillende belangen en mogelijkheden.

Een bebouwingsconcentratie kan op verschillende manieren groeien, bijvoorbeeld door het toevoegen van woningen of nieuwe functies, of door oude agrarische gebouwen opnieuw te gebruiken. Bij elke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de regels van de provincie. Nieuwe functies moeten passen bij de ontwikkelingsrichting die we voor dat gebied voor ogen hebben. In deze omgevingsvisie leggen we vast welke bebouwingsconcentraties er zijn en hoe ze zich mogen ontwikkelen.

Bebouwingsconcentraties zijn plekken in het buitengebied met relatief veel gebouwen dicht bij elkaar. Er zijn vaak verschillende functies, zoals wonen, werken, recreatie of voorzieningen. Het kan gaan om een lint van huizen, een buurtschap, een uitloper van een kern of een groep (voormalige) agrarische bedrijven. Op basis van kaarten kunnen we bepalen waar een bebouwingsconcentratie begint en eindigt. Daarbij kijken we naar:

- Of er veel bebouwing bij elkaar staat;
- Of de gebouwen samen een duidelijk geheel vormen;
- Of er nu ongeveer 15 of meer bouwpercelen zijn;
- En hoe het vroeger was.

We maken in onze gemeente onderscheid tussen drie categorieën bebouwingsconcentraties. Dat doen we op basis van:

- De ligging ten opzichte van kernen en wegen;
- De geschiedenis en het landschap;
- Hoe dicht er is gebouwd en welke functies er zijn.

Elke categorie heeft eigen uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen. Later kunnen we dit verder uitwerken in gebiedsvisies. Het belangrijkste doel is dat ontwikkelingen bijdragen aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Ook willen we werken aan een duurzame samenleving en zoeken we naar kansen voor het buitengebied. Omdat er vaak veel verschillende partijen betrokken zijn, zoeken we naar oplossingen die voor iedereen meerwaarde bieden. Welke vorm van kwaliteit nodig is, hangt af van de ontwikkeling en de draagkracht van het gebied.

## **Categorie 1: Dichtbij de kern en goed bereikbaar**

De bebouwingsconcentraties in deze categorie liggen aan de rand van een kern of langs een hoofdweg. Ze zijn goed bereikbaar en vormen de overgang tussen het dorp en het buitengebied. Vaak staan hier al lange tijd veel gebouwen bij elkaar met verschillende functies. Grotere buurtschappen horen ook in deze categorie. Er zijn hier verschillende ontwikkelingen mogelijk, maar dit hangt af van de functie, de omgeving en hoeveel ruimte er is.

## **Categorie 2: Verder van de kern en meer verspreid**

De concentraties in deze categorie liggen verder van de dorpen, zijn minder goed bereikbaar of hebben een lagere dichtheid. Er zijn wel verschillende functies aanwezig. We zien hier kansen voor woningbouw en andere veranderingen, zolang die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van de omgeving. De omgeving moet in zijn geheel worden bekeken, zowel bebouwd als onbebouwd.

## **Categorie 3: Rustig en agrarisch gericht**

Deze bebouwingsconcentraties liggen verspreid in het landschap, vaak met een agrarisch verleden. Ze zijn meestal moeilijker bereikbaar en hebben weinig bebouwing. Het zijn gebieden met een bijzonder karakter. Voor deze concentraties zijn we voorzichtig met nieuwe functies, zoals woningen. Toch zijn er mogelijkheden voor maatwerk en kleinschalige recreatie, als de kwaliteit van de omgeving verbetert.

## **Ontwikkelingen buiten bebouwingsconcentraties**

Ook buiten de bebouwingsconcentraties is soms ruimte voor ontwikkeling. Dit moet wel passen binnen de strenge provinciale regels. We zijn hier voorzichtig en zoeken naar maatwerk. Denk bijvoorbeeld aan functies als natuur, recreatie, toerisme, wonen of kleinschalige bedrijvigheid die passen bij het buitengebied. Bedrijven die niet thuishoren op een bedrijventerrein, maar wel in het buitengebied, kunnen hier soms een plek krijgen.

## 4.4 Beschrijving van de landschapstypen

Het buitengebied van Gilze en Rijen kent verschillende soorten landschappen. Elk landschapstype heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten. We maken onderscheid tussen:

- Oude landschappen (rond ieder dorp)
- Het broekontginningslandschap Rijens Broek
- Jonge landschappen (zoals voormalige heideontginningen en bossen)
- Bossen
- Het landgoedlandschap

Binnen de oude en jonge landschappen zijn ook weer deelgebieden te onderscheiden.

Voor elk landschapstype geven we eerst een korte beschrijving. Daarna formuleren we een ontwikkelingsrichting: algemene uitgangspunten voor hoe het gebied zich kan ontwikkelen. Deze helpen om nieuwe ruimtelijke plannen goed te laten aansluiten op het landschap.

Per deelgebied beschrijven we wat er speelt en geven we een ontwikkelingsrichting. Deze richtlijnen helpen om plannen te beoordelen en in goede banen te leiden.

De indeling en beschrijvingen van de landschapstypes en deelgebieden zijn gebaseerd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Baac (september 2022), vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2022.

### 4.4.1 Oude landschappen

Vroeger lagen de akkers, ook wel essen genoemd, als eilanden in een landschap van heide en bossen. De kavels op deze akkers werden gescheiden door greppels, grasstroken of stenen. Daardoor oogden ze grootschalig, ondanks dat het land verdeeld was over veel eigenaren. Om vee en wild weg te houden van de akkers, werden er vaak houtwallen omheen aangelegd. De dorpen en gehuchten lagen tussen deze akkers.

Aan het eind van de 19e en het begin van de 20e eeuw werden de omliggende heidegronden ontgonnen, mede dankzij de komst van kunstmest. Hierdoor verdween het duidelijke verschil tussen oude landbouwgronden, heide en beekdalen. De ruilverkaveling in de jaren 1972–1984 maakte dit verschil nog kleiner.

In de tweede helft van de 20e eeuw verdwenen veel van deze akkers door verstedelijking. Hoewel het oorspronkelijke landschap is veranderd, zijn er nog steeds gebieden met herkenbare landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

#### Omgeving Gilze

Ten zuiden van Gilze is het traditionele hoevenlandschap nog goed herkenbaar. Je ziet hier groepen boerderijen en andere bebouwing, met daartussen open weide- en akkergebieden. Soms liggen deze iets hoger. Het landschap oogt door verspreide bomen en boomgroepen vrij besloten.

In de loop van de tijd is een stervormig netwerk van wegen ontstaan, met een waaiervormig patroon. Tussen het dorp en de omliggende gehuchten lagen vroeger de akkers. Die liepen geleidelijk over in weilanden bij de beekdalen. Op de hogere gronden ontstonden door overbegrazing heidevelden. Deze zijn aan het begin van de 20e eeuw omgevormd tot bos.

Rond de oude dorpskern van Gilze ontstonden buurtschappen als Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven. De waaiervormige wegen worden benadrukt door

stevige bomenrijen en verspreid staande bomen.

Het kleinschalige landschap rond Gilze is grotendeels bewaard gebleven. De overgang van dorp naar buitengebied verloopt hier heel geleidelijk. Dat komt vooral door de krans van buurtschappen rond Gilze, waardoor de dorpsranden 'zacht' aanvoelen.

#### **Uitgangspunten Gilze:**

Om het landschap rond Gilze te beschermen, is het belangrijk dat:

- De bolle weilanden en akkers in het landschap behouden blijven.
- Wegen, waterlopen en groenstructuren blijven zoals ze zijn, of worden hersteld.
- Het netwerk van paden blijft bestaan en waar mogelijk wordt uitgebreid of verbeterd.
- De radiale wegen vanuit het dorp niet vol worden gebouwd. Zo blijft het buitengebied open.
- De overgang van dorp naar landschap geleidelijk en herkenbaar blijft.
- Het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft, met bomenrijen en elementen zoals de Wouwerbeek.
- De buurtschappen rond Gilze herkenbaar blijven. Ze mogen niet aan elkaar of aan het dorp vastgroeien. Ze moeten los van elkaar en van het dorp blijven liggen.

#### **Omgeving Molenschot**

Molenschot bestaat als vestigingsplaats al sinds 1299. Het driehoekig plein in de kern van het dorp is waarschijnlijk ontstaan uit het grondplan van een vestiging in de Frankische tijd, de vroege middeleeuwen. De oudste vermelding van de Sint Annakapel is van 1549 als volgens het register van de rentmeester van de Prins van Oranje de grond onder en rond de kapel wordt verkocht aan de ingezetenen van Molenschot.

De oude bouwlanden rond Molenschot zijn beperkt gebleven tot ongeveer 500 à 600 meter uit de huidige bebouwde kom langs de vier uitwaaierende wegen Veenstraat, Broekstraat, Schoolstraat en Kapelstraat. Dit wegenpatroon vormt daardoor nog steeds de ruimtelijke basis van Molenschot.

#### **Uitgangspunten Molenschot:**

Om het karakter van het landschap te behouden is het belangrijk dat:

- De bestaande wegen, waterlopen en groenstructuren blijven zoals ze zijn of worden hersteld.
- Geen verdichting van de linten plaatsvindt. Ontwikkelingen kunnen wel op bestaande bouwpercelen plaatsvinden, waarbij het 'boerenerf-scenario' gebruikt kan worden als woningen worden toegevoegd.
- Nieuwe ontwikkelingen zoals woningen kunnen slechts plaatsvinden als onderdeel van verbetering van de omgevingskwaliteit.

## Omgeving Rijen

In de omgeving van Rijen zijn de oude bouwlanden al grotendeels verstedelijkt. De oude bouwlanden rond Rijen waren altijd al beperkt door de aanwezigheid van de bossen (militaire terreinen) en het Rijens Broek aan de oostzijde. Het bebouwingslint Dongenseweg is nog een overblijfsel van de oude bouwlanden. Deze is onderdeel van paragraaf 4.5 Bebouwingsconcentraties.

## Omgeving Hulten

De oorsprong van Hulten ligt ongeveer op de plek waar de Hultenseweg de Burgemeester Letschertweg kruist in de huidige gemeente Tilburg. Het was een verzameling van de buurtschappen Heikant, Hulten, Hooge en Lage Haansberg. De oude bouwlanden liggen dan ook op die locaties in het landschap, geflankeerd door de beekdalen en beboste hogere ruggen. De kern Hulten zoals we die nu kennen is geleidelijk ontstaan doordat nieuwe ontwikkelingen langs de Rijksweg plaatsvonden en tijdens en na de 2e wereldoorlog het vliegveld is ontwikkeld waardoor verschillende boerderijen en woningen verplaatst moesten worden.

De kern Hulten ligt nu op de plaats van het oude buurtschap Hooge Haansberg. Die locatie is ook bijzonder, omdat daar de Rijenbreuk loopt. Ter hoogte van Hulten komen vanuit zuidelijke richting verschillende Leijbeken samen om noordwaarts richting het Rijens Broek uit te waaiëren in de Grootte, Kleine en Schorsleij. Aan weerszijden van de Burgemeester Ballingsweg liggen boscomplexen op de hoger gelegen delen, vandaar Hooge Haansberg.

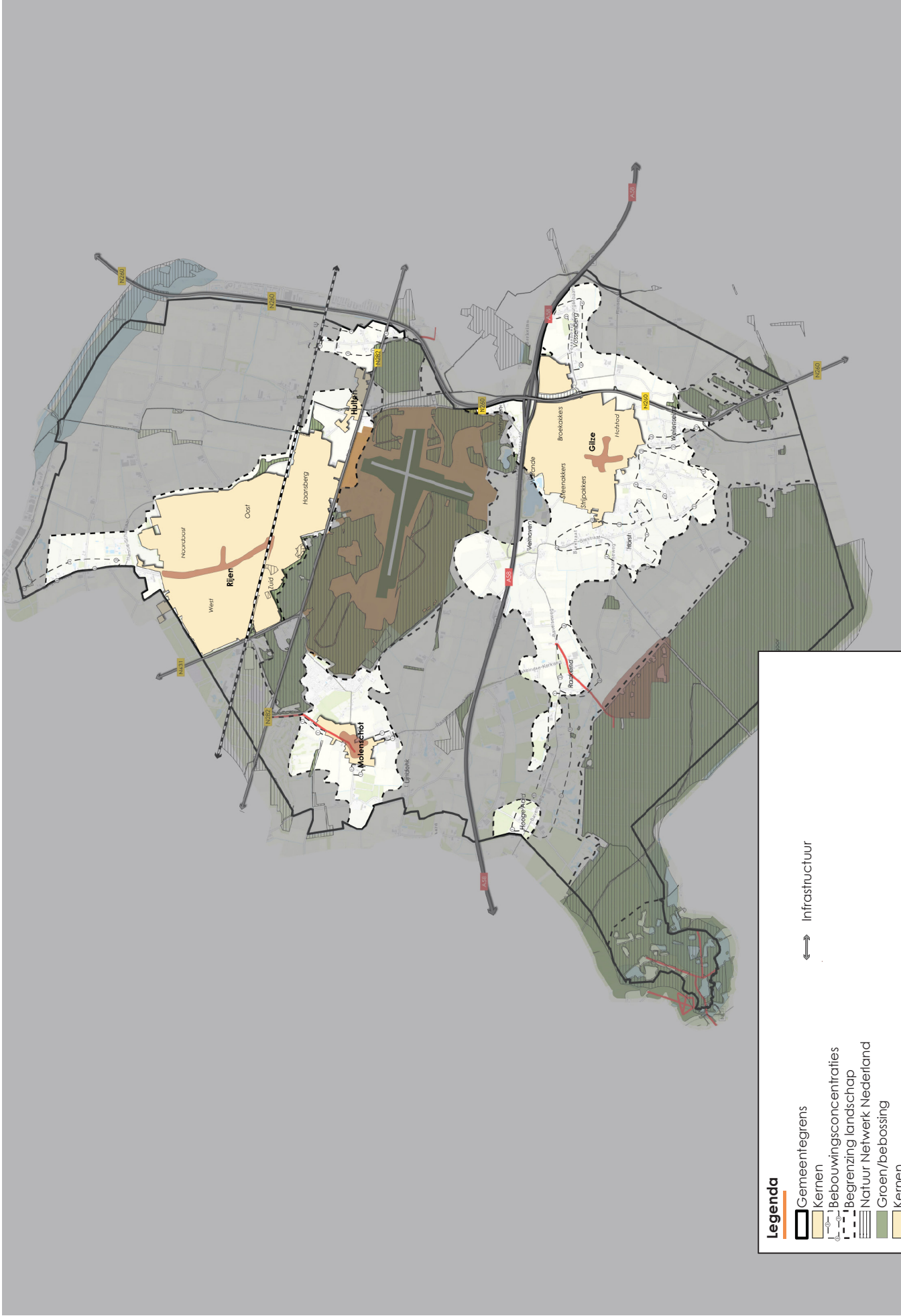
De Hultenseweg en Hulteneindsestraat zijn als bebouwingslint opgenomen in paragraaf 4.5 Bebouwingsconcentraties.

### Ontwikkelingsrichting oude landschappen

In de oude landschappen speelt de geschiedenis een belangrijke rol. Daarom kiezen we voor een evenwichtige aanpak: we respecteren het verleden, maar kijken ook naar de behoeften van nu en in de toekomst.

In tegenstelling tot de jongere landschappen is hier meer ruimte voor nieuwe functies en ontwikkelingen. Veel agrarische bedrijven zijn al eerder herbestemd. Vooral in de buurtschappen liggen de erven dicht bij elkaar. Hierdoor is er weinig ruimte voor verdere agrarische groei. Tegelijk bieden deze erven juist wél kansen voor nieuwe functies. Denk aan wonen of werken met een duidelijke band met het buitengebied. Een oude boerderij kan bijvoorbeeld worden omgebouwd tot woning. Wonen blijft dan de hoofdfunctie. Soms kan dit gecombineerd worden met kleinschalige bedrijvigheid, zolang dit past bij het landschap en niet te veel opvalt.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. We houden rekening met het landschap, de bodem, het water, de geschiedenis en duurzaamheid. Verbetering van de kwaliteit van de omgeving staat voorop. De oude landschapsstructuren en cultuurhistorische elementen willen we behouden en waar mogelijk herstellen.



## 4.4.2 Jonge landschappen

Vroeger bestond een groot deel van de gemeente uit heide en bossen. Deze gronden waren gemeenschappelijk eigendom. Dorpsbewoners mochten ze onder voorwaarden gebruiken, bijvoorbeeld om schapen te weiden of plaggen te steken voor mest. Ook werd hier leem gewonnen, dat eerst vooral werd gebruikt voor boerderijwanden en het bouwen van kerken en kastelen. In de 19e eeuw groeide de vraag naar bakstenen en klinkers. Daarom werden er steenfabrieken gebouwd, onder andere bij Molenschot en Weilenseind. De hoge schoorstenen en diepe leemkuilen zijn nog steeds herkenbaar in het landschap.

Aan het einde van de 18e eeuw werden boeren aangemoedigd om de heide te ontginnen. In het begin ging dat langzaam, omdat er weinig mest beschikbaar was. Maar in de 19e eeuw veranderde dit door de uitvinding van kunstmest. Daardoor konden meer heidevelden worden omgezet in landbouwgrond. Ook kochten grootgrondbezitters stukken grond op om bossen aan te planten. In 1873 bestond nog de helft van de gemeente uit heide; in 1923 was dat minder dan een kwart.

De jonge ontginningen zijn opener en wat grootschaliger dan de oudere landbouwgebieden. In de jaren zeventig en tachtig veranderde dit landschap door herverkaveling. De rechte wegen uit de 19e eeuw zijn grotendeels bewaard gebleven. Op sommige plekken is het landschap later nog aangepast door de aanleg van golfterreinen en de A58.

De jonge ontginningen die vooral uit bos bestaan, worden apart benoemd onder het landschapstype 'Bossen'.

### Ontwikkelingsrichting Jonge landschappen

Het jonge landschap van Gilze en Rijen is open en ruim, met weinig bebouwing. Landbouw is hier de belangrijkste functie, en dat willen we in de toekomst zo houden. In vergelijking met de oude landschappen is het jonge landschap meer gestructureerd en planmatig ingericht. Dit maakt het geschikt voor vernieuwing en andere vormen van bodemgebruik.

Hoewel het landschap vooral agrarisch is, zie je er ook sporen van het verleden. Het verschil met de oudere gebieden is goed zichtbaar en dat maakt het landschap afwisselend en aantrekkelijk. Deze kwaliteiten willen we behouden en versterken. De bosgebieden zijn hier belangrijk in: ze zorgen niet alleen voor natuur, maar maken het landschap ook mooier en aantrekkelijker voor recreatie.

In de jonge landschappen liggen diverse deelgebieden die we afzonderlijk benoemen. We wijken daarbij af van de verdeling die in de cultuurhistorische waardenkaart is opgenomen als De Gagel, De Aard, Het Raakeind en Lange Reit. De reden hiervoor is dat er door de jaren heen veel veranderingen in het landschap hebben plaatsgevonden, zoals ruilverkaveling en de aanleg van de A58. Ten zuiden van de A58 is in het gebied De Rimpelaar een goed ontsloten gebied ontstaan waar boomteelt en tuinbouw kansen hebben gegrepen. De Bavelseweg is een dekzandrug waar goede landbouwgronden liggen (deel van oud landschap/oude bouwlanden).

Ten zuiden van de Bavelseweg zijn de minst waardevolle woeste gronden voor bosaanplant gebruikt (Chaamse bossen) en de overige arme landbouwgronden zijn in de loop van de tijd benut voor recreatie (golfbaan), horeca en grondgebonden landbouw. Ten noorden van de A58 tot aan Molenschot is voornamelijk grondgebonden landbouw te vinden voor met name veeteelt. Dit gebied kenmerkt zich door een bijzondere openheid.

De volgende gebieden tussen Molenschot en Gilze onderscheiden we op basis van landschap en gebruik: Lijndonk, Rimpelaar, Lange Reit en de bebouwingsconcentraties Bavelseweg en Raakeind.

## Lijndonk

Het gebied Lijndonk betreft een zeer open landschap dat met name bestaat uit weilanden met op de achtergrond het bos van de vliegbasis. Het gebied ligt tussen de kern Molenschot, de wegen Raakeindse-Kerkweg, Lijndonk en Chaamseweg en de bebouwingsconcentraties Biestraat en Raakeind. Het is ondanks de doorsnijding van de A58 herkenbaar door de openheid en de beperkte aanwezigheid van bouwpercelen. De ontwikkelingsrichting van dit gebied is voornamelijk gericht op de grondgebonden landbouw en het openhouden van het landschap.

## Rimpelaar

De Rimpelaar betreft een landbouwgebied dat zeer goed ontsloten is via de A58 en dat enkele zeer innovatieve telers kent met een Europese afzetmarkt. Het gebied kent zowel plantenteelt, boomteelt als veeteelt waardoor het een afwisselend landschap betreft. De gronddruk is zeer hoog, mede vanwege de goede bereikbaarheid. De overgebleven veetelers hebben ingezet op verbrede landbouw (zorg, boerenterras, verkoop). Er wordt onderling veel samengewerkt, o.a. door de uitwisseling van reststromen. Voor het gebied wordt een gebiedsvisie opgesteld.

### Ontwikkelingsrichting Rimpelaar

We zetten in op zorgvuldig, meervoudig ruimtegebruik door het stimuleren van vertical farming, samenwerking (circulaire economie), verbreding, klimaatadaptieve en/of natuuradaptieve/inclusieve landbouw en lokale verwerking van reststromen. We zien kansen voor doorontwikkeling van boomteelt, plantenteelt en sierteelt op duurzame wijze, voor verduurzaming en verbreding van de melkveehouderij en voor biobased teelten (in combinatie met lokale verwerking, als intermediair tussen de boer en de bouwer).

## Lange Reit/Nieuwe Maastrichtsebaan

Het gebied Lange Reit en Nieuwe Maastrichtsebaan is het langgerekte gebied ten zuiden van de Bavelseweg dat de overgang vormt van de oude bouwlanden aan de zuid- en westzijde van Gilze en de bebouwingsconcentraties Bavelseweg en Raakeind naar de Chaamse Bossen. Het jonge heideontginningenlandschap tussen het bos en de Bavelseweg vormt een overgangszone tussen de natuur en het landbouwgebied Rimpelaar.

### Ontwikkelingsrichting Lange Reit/Nieuwe Maastrichtsebaan

Grenzend aan de bosrand is er sprake van een grote openheid met uitzondering van de golfbaan Princenbosch. We zien met name kansen voor extensieve landbouw (waaronder biobased teelten) en extensieve vormen van recreatie).

## Vijfhuiseide/Gilzesche heide










Ten zuiden en zuidoosten van Gilze liggen de jonge ontginningsgebieden Gilzesche Heide en Vijfhuiseide. Deze gebieden zijn in de 19e en 20e eeuw ontgonnen uit voormalige heidevelden en stuifzanden. Ze hebben een vrij open en grootschalig karakter, met rechte wegen en percelen die zijn ingericht voor de landbouw. Het landschap wordt vooral gebruikt door grondgebonden agrarische bedrijven, zoals melkveehouderijen en akkerbouwbedrijven. De bebouwing is schaars en ligt voornamelijk verspreid langs de hoofdontsluitingswegen. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur is grotendeels behouden gebleven. Er zijn relatief weinig landschappelijke elementen zoals houtwallen, singels of slootkanten met beplanting. Het gebied ten zuiden van Gilze is hierop wel een uitzondering, omdat hier in de 2e helft van de 19e eeuw een landgoed is ontwikkeld. In de loop van de jaren is het landgoed in delen uiteengevallen. De restanten zijn nog zichtbaar in de vorm van bospercelen langs de Langenbergseweg en de Alphensebaan. De ruimtelijke beleving van beide voormalige heidegebieden is open en geordend.


### Ontwikkelingsrichting Vijfhuiseide/Gilzesche heide

Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang om het agrarisch gebruik te behouden waar mogelijk, maar ook kansen te benutten voor landschappelijke versterking, natuurverbindingen en duurzame landbouw. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met het open karakter van het gebied, en kunnen bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.



**Legenda**

-  Gemeentegrens
-  Kernen
-  Bebouwingsconcentraties
-  Begrenzing landschap
-  Natuur Netwerk Nederland
-  Groen/bebossing
-  Kernen
-  Waterlichamen
-  Historische stedenbouw

 Infrastructuur

Gebiedsgerichte uitwerking jonge landschappen

### 4.4.3 Broekontginningslandschap

Het gebied 'De Leijen' of 'Rijens Broek' was vroeger een nat gebied. Het werd vooral gebruikt als hooiland, weiland en voor hakhout. Droge delen hadden wat naaldbomen of heide. Door de vele beplanting oogde het gebied kleinschalig en gesloten.

In het oosten en noorden lag het brede dal van de Donge, een kronkelende rivier. Het gebied werd ontwaterd via verschillende sloten, van west naar oost: de Schoorstraatsche Lei, de Eerste of Tweede Leij, de Tweede of Grootte Leij, en de Derde Leij of Het Klein Leike.

Vroeger was het gebied moeilijk bereikbaar. In de 19e eeuw kwamen er enkele wegen en werden er boerderijen gebouwd. Ook werd in 1863 langs de zuidgrens de spoorlijn Breda-Tilburg aangelegd.

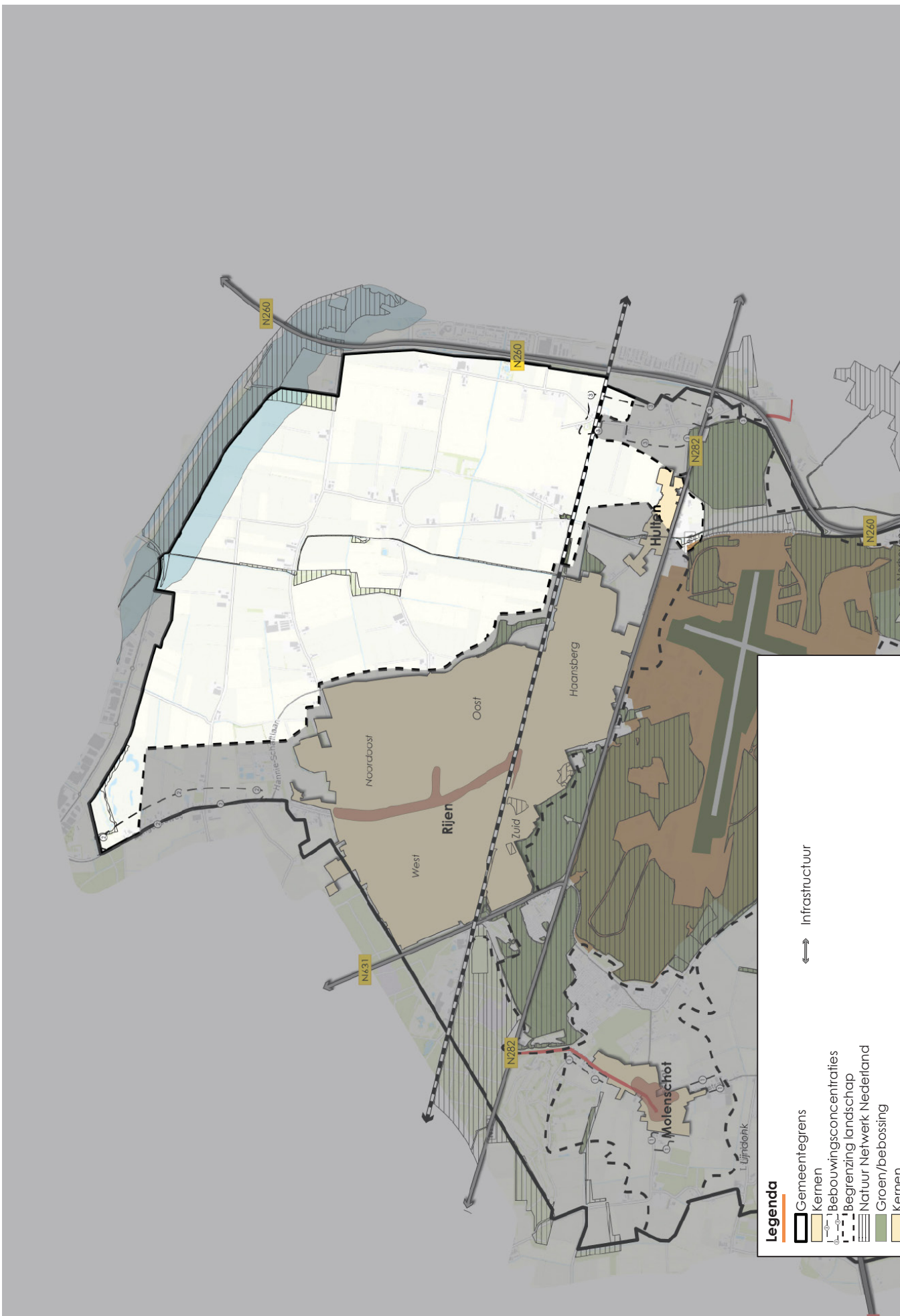
Pas in 1972 begon de ruilverkaveling. Wegen werden verhard en rechtgetrokken, sloten aangepast en percelen vergroot. Oude landschapselementen zoals hakhoutstroken en singels verdwenen. Het resultaat was een open en grootschalig landbouwgebied met verspreid liggende boerderijen. Het landschap is daardoor veel gelijkvormiger geworden.

Aan het einde van de 20e eeuw is de oostgrens van het gebied veranderd. Dit gebeurde omdat Tilburg (Reeshof) hier woningen ging bouwen. De oude gemeentegrens langs de Donge is daarbij aangepast.

#### **Ontwikkelingsrichting Broekontginningslandschap**

Het gebied is veranderd van een kleinschalig, nat landschap naar een open landbouwgebied. Bij toekomstige ontwikkelingen is het belangrijk om ruimte te geven aan natuur en water. Ook willen we het landschap weer afwisselender en groener maken. Het gebied moet als groene buffer tussen Rijen en Tilburg blijven bestaan. Herstel van beplanting, sloten en andere landschapselementen is belangrijk. Voor dit gebied wordt een aparte gebiedsvisie gemaakt.





**Legenda**

- Gemeentegrens
- Kernen
- Bebouwingsconcentraties
- Begrenzing landschap
- Natuur Netwerk Nederland
- Groen/bebossing
- Kernen
- Waterlichamen
- Historische stedenbouw

Infrastructuur

## 4.4.4 Bossen

Vroeger bestond een groot deel van het gebied uit droge heide en stuifzand, met paden en wegen erdoorheen. Er lagen kleine buurtschappen en akkers, en langs het beekdal van de Groote Lei waren ontginningen en een omgeven mastbos.

In 1813 werd een nieuwe rechte weg aangelegd tussen Breda en Tilburg (de Bredaseweg). Vanaf het midden van de 19e eeuw kreeg het gebied een militair karakter: Kamp Rijen werd opgericht en het terrein werd gebruikt als oefenterrein. Rond het kamp zijn nog steeds herinneringen uit die tijd zichtbaar.

Delen van de heide werden vanaf de 19e eeuw bebost met naaldhout. In 1928 kwam er een golfbaan op de beboste stuifduinen. In 1863 werd de spoorlijn Breda-Tilburg aangelegd en in 1871 de steenfabriek 'De Vijf Eiken'. Rond 1910 kwam er een vliegveld, dat later sterk werd uitgebreid door het leger en tijdens de Tweede Wereldoorlog. Dit vliegveld is nog steeds in gebruik.

Het westelijke deel van het gebied is nu vooral recreatiegebied met natuur, vakantieparken, een golfbaan en nog zichtbare militaire relictten. Grote delen zijn niet veranderd, waardoor ook cultuurhistorische waarden bewaard zijn gebleven.

De Chaamse Bossen in het zuiden waren vroeger woeste gronden met heide en werden in de 18e en 19e eeuw bebost met naaldbos, vooral voor de mijnbouw. De bossen hebben een recht stratenpatroon, met hier en daar slingerende wegen. Vennen in het gebied zijn deels ontwaterd, maar oude laagtes zijn nog zichtbaar.

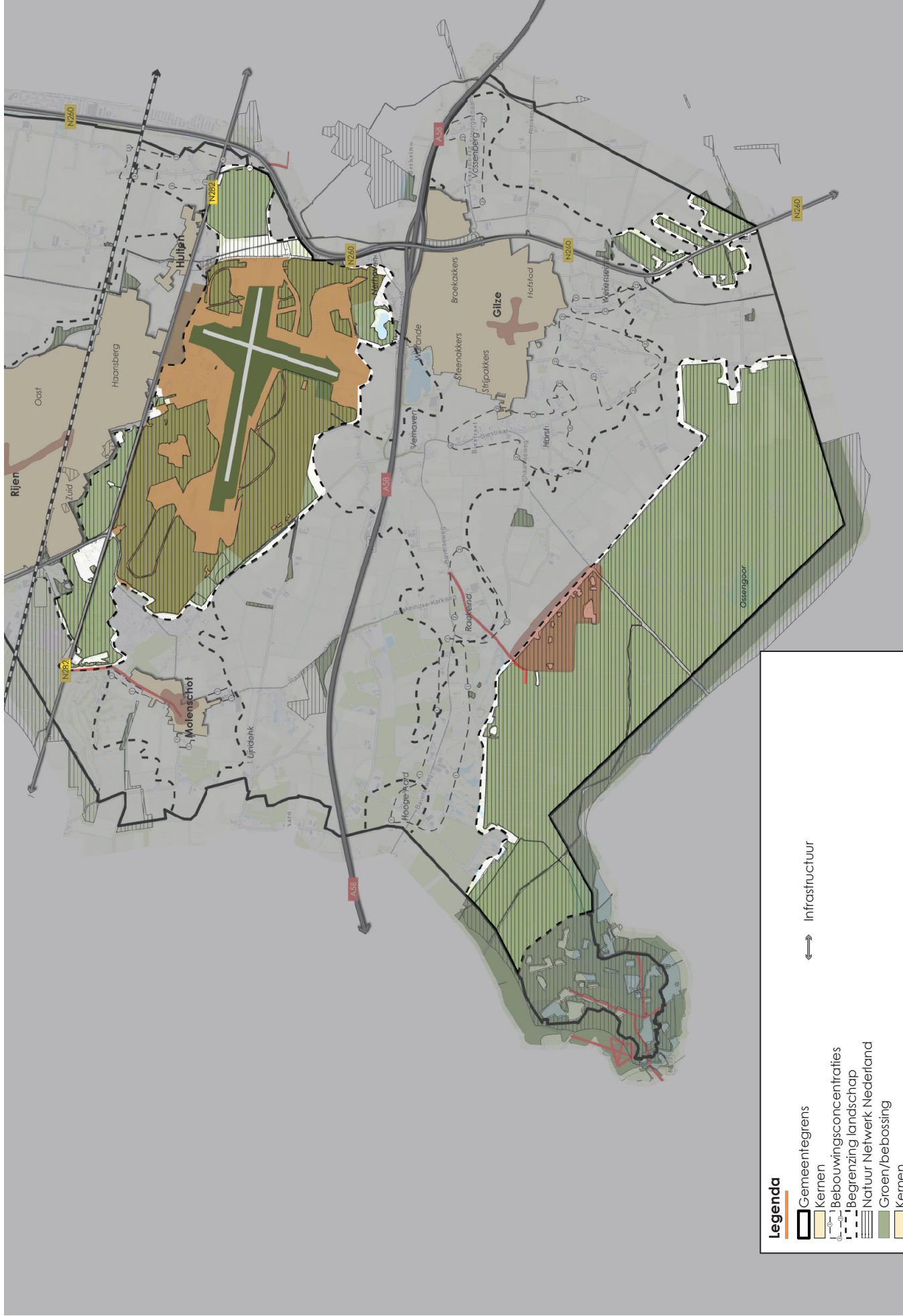
In 1941 werd nabij het Prinsenbosch een kamp gebouwd voor militair personeel. Sinds 1993 is op deze locatie een asielzoekerscentrum gevestigd. Dit AZC heeft een capaciteit voor 1.200 bewoners en wordt daardoor in de gemeente het 5e dorp genoemd.

Het bosgebied behoudt grotendeels zijn historische karakter. Door natuurontwikkeling is er meer variatie in het bos en is de ecologische waarde gestegen, maar dat kan soms ten koste gaan van cultuurhistorische waarden.

### **Ontwikkelingsrichting Bossen**

De bossen zijn ontstaan uit oude heide- en stuifzandgebieden en hebben natuur- en cultuurhistorische waarde. Het is belangrijk om het karakter van rechte wegen, oude paden, greppels en waterlopen te behouden. De bossen moeten zich verder ontwikkelen tot een gevarieerd, gemengd bos met open plekken en natte natuur. Militair en recreatief gebruik blijft mogelijk, maar nieuwe ontwikkelingen mogen de historische structuren niet beschadigen en moeten deze waar mogelijk versterken.





**Legenda**

- Gemeentegrens
- Kernen
- Bebouwingsconcentraties
- Begrenzing landschap
- Natuur Netwerk Nederland
- Groen/bebossing
- Kernen
- Waterlichamen
- Historische stedenbouw
- Infrastructuur

Gebiedsgerichte uitwerking bebossingen

## 4.4.5 Landgoed

In de gemeente Gilze en Rijen ligt slechts één landgoed: Valkenberg. Het bevindt zich in het uiterste zuidwestelijke deel van de gemeente Gilze en Rijen en sluit aan op de aangrenzende zone met landgoederen in de gemeente Alphen-Chaam. Het landgoed is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, waarvan de eerste vermelding dateert uit 1456. Het gebied bestond van nature uit een afwisseling van hoger gelegen gebieden, moerassige laagtes en beekdalen. Het huidige karakter van het landhuis en het landschapspark is in de 18e en het begin van de 19e eeuw ontstaan.

De aanleg van de buitenplaats bestaat uit een afwisseling van bossen, bouw- en weilanden, waterpartijen en formele lanen (o.a. een patte d'oie). Hoewel in de Tweede Wereldoorlog veel bomen in opdracht van de Duitsers zijn gekapt, is de historische structuur van de buitenplaats over het algemeen goed bewaard gebleven. Een groot deel van de historische tuin- en parkaanleg is daarom aangewezen als rijksmonument.

### **Ontwikkelingsrichting**

De ontwikkelingsrichting van de landgoederen is gericht op het herstel, behoud en versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen zijn voornamelijk maatwerk waarbij de duurzame instandhouding van een landgoed voorop staat. Nieuwe functies worden afgewogen op hun bijdrage aan een duurzame instandhouding.





Gebiedsgerichte uitwerking landgoederen

## 4.5 Bebouwingsconcentraties

In paragraaf 4.3 hebben we uitgelegd waarom bebouwingsconcentraties belangrijk zijn en welke regels we gebruiken om ze te beoordelen. In onze gemeente onderscheiden we drie soorten bebouwingsconcentraties, elk met eigen kenmerken en mogelijkheden.

- Categorie 1: Deze liggen dichtbij dorpen of langs hoofdwegen. Ze hebben veel gebouwen en verschillende functies.
- Categorie 2: Deze liggen verder van dorpen, zijn minder goed bereikbaar en hebben minder gebouwen, maar er is nog wel ruimte voor nieuwe huizen en andere functies.
- Categorie 3: Dit zijn rustigere gebieden, vaak gericht op landbouw. Hier is minder ruimte voor nieuwe woningen, maar wel voor het verbeteren van de leefomgeving.

Voor elke bebouwingsconcentratie geven we een beschrijving en een ontwikkelingsrichting. We kijken altijd goed naar het landschap bij nieuwe plannen. Zo zorgen we voor een aanpak die past bij het gebied.

### Dongenseweg (type 2)

De Dongenseweg is de verbinding tussen Rijen en Dongen en maakt deel uit van de as Julianastraat- Stationsstraat- Hoofdstraat- Dongenseweg, waarlangs de kern Rijen is ontstaan. De weg is tevens van oudsher de grens met de gemeente Oosterhout. Hierdoor is er verschil ontstaan in de hoeveelheid erven aan deze weg. Aan de oostkant (gemeente Gilze en Rijen) zijn meer erven ontstaan dan aan de westelijke Oosterhoutse zijde. Relatief veel van de aanwezige bebouwing heeft cultuurhistorische of beeldbepalende waarde. Het bebouwingslint is redelijk langgerekt en tussen de erven ligt op bepaalde plaatsen redelijk veel ruimte. Deze open ruimten zijn als een kwaliteit van deze bebouwingsconcentratie te beschouwen, omdat het achterliggende agrarisch landschap goed beleefbaar en zichtbaar is. De open ruimte aan de westzijde draagt hier extra aan bij. De weg heeft een breed profiel en vrijliggende fietspaden aan weerszijden.

#### Ontwikkelingsrichting

Dongenseweg is een bebouwingsconcentratie die gelegen is aan een belangrijke verbindingsweg tussen Rijen en Dongen. Bovendien leidt de Dongenseweg mensen het stedelijke gebied van Rijen in of naar de randweg Hannie Schaftlaan en is het de gemeentegrens tussen de gemeenten Gilze-Rijen en Oosterhout. Aan de noordzijde grenst deze bebouwingsconcentratie aan natuurgebied “De Duiventoren”, wat een veel bezochte, groene omgeving is waar mensen graag gaan wandelen/recreëren.

De open uitstraling van deze bebouwingsconcentratie is een belangrijk pluspunt dat behouden dient te blijven. Hierdoor moet er goed worden nagedacht over het toevoegen van bebouwing, zodat de open uitstraling behouden blijft. Het voordeel is dat de westzijde van de weg (gemeente Oosterhout) amper bebouwd is en er dus sprake is van een zeer open uitstraling aan die kant van de weg. In het lint Dongenseweg worden geen nieuwe bouwkevels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in het lint Dongenseweg.

In deze bebouwingsconcentratie is er sprake van cultuurhistorische bebouwing op een aantal locaties, waardoor sloop niet overal gewenst is. Door deze cultuurhistorische bebouwing te behouden, blijft het karakter/de identiteit van de concentratie in de komende jaren/decennia zichtbaar.

### Hulteneindsestraat (type 3)

In het uiterste oosten van de gemeente Gilze en Rijen is de bebouwingsconcentratie Hulteneindsestraat te vinden. Deze bebouwingsconcentratie, gelegen in het buitengebied van Hulten, is voornamelijk gevestigd aan de Hulteneindsestraat, maar ook voor kleine stukjes aan De Blommers (een zijweg van de Hulteneindsestraat) en de Hultenseweg (gelegen aan de zuidzijde van de N282). De kern van de concentratie is omringd door een aantal harde barrières, zoals de N282 in het zuiden, de N260 in het oosten die het gebied scheidt van het Tilburgse stadsdeel “De Reeshof” en de noordelijk gelegen spoorweg die Rijen met Tilburg verbindt. In principe loopt het bebouwingslint door tot op grondgebied van de gemeente Tilburg. De Burgemeester Letschertweg doorkruist het lint waar de oorsprong ligt van de buurtschappen die Hulten vormen/vormden.

Vergelijkbaar met de Dongenseweg heeft Hulten-Heikant een open uitstraling. Het is een lang uitgerekte bebouwingsconcentratie die als het ware twee clusters verbindt met een aantal agrarische woningen en bedrijven in het midden. Vooral dit middenstuk biedt dus veel doorkijk over de weilanden en het landschap richting de Reeshof of de kern van Hulten.

#### Ontwikkelingsrichting

De bebouwingsconcentratie Hulteneindsestraat bestaat uit smalle wegen en wordt begrensd door grootschalige infrastructuur. Een belangrijke ontwikkeling is het afsluiten van de N282 (Rijksweg) voor doorgaand snelverkeer. Het gebied waarin de bebouwingsconcentratie ligt vormt een buffer tussen Rijen en de Reeshof in de gemeente Tilburg. Langs de Burgemeester Letschertweg wordt een ecologische verbindingzone gerealiseerd. De bebouwingsconcentratie leent zich niet om nieuwe functies toe te voegen. Aan de Hulteneindsestraat worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties aan de Hulteneindsestraat. Door de nabijheid van stedelijk gebied, het afsluiten van de Rijksweg en natuurlijke ontwikkelingen, zijn recreatieve ontwikkelingen afweegbaar.

### Bavelseweg/Gilzeweg (type 1)

Dit is een hoofdweg tussen Gilze en Bavel met een zeer goede bereikbaarheid doordat de weg rechtstreeks aansluit op afrit 13 van de A58. Dit gebied ligt in de nabijheid van zowel Gilze als Bavel. De bebouwingsconcentratie kent een relatief dichte bebouwingstructuur ten opzichte van de wijde omgeving en herbergt veel verschillende functies (agrarisch, wonen, horeca, detailhandel, bedrijven, verblijfsrecreatie en sport).

De meeste functies aan de Bavelseweg/Gilzeweg spitsen zich toe op het buitenleven (boerenterras, horeca met speeltuin, tuincentrum, zorgboerderij, tegel/houthandel, boerencamping, golfbaan, wandelpaden, verkoop streekproducten etc.), waardoor ook wel de metafoor “boerenwinkelstraat” wordt gebruikt voor deze bebouwingsconcentratie.

#### Ontwikkelingsrichting

We streven naar een gebalanceerde doorontwikkeling van deze “boerenwinkelstraat” in combinatie met de verbetering van de omgevingskwaliteit. Vanwege de goede bereikbaarheid zien we uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functies in het gebied, en dan met name voor de functies die zich toespitsen op het buitenleven, mits dit gepaard gaat met het versterken van de biodiversiteit en/of klimaatadaptieve maatregelen. Het gebied kent meerdere waterlopen die zouden kunnen dienen als klimaatbuffer en met name aan de zuidkant van weg zien we ruimte voor opgaand groen als overgang naar het achterliggende bos. Daarnaast zien we ruimte voor het beperkt toevoegen van woningen, maar ook hiervoor geldt dat dit gepaard dient te gaan met het toevoegen van landschapselementen ten behoeve van groenblauwe dooradering.

## Raakeind (type 2)

Raakeind is een historische nederzetting op een dekzandrug, bestaande uit de Hoogstraat en Korte Hoogstraat. In deze bebouwingsconcentratie bevinden zich voornamelijk woningen en enkele (agrarische) bedrijven. De bebouwingsconcentratie is goed ontsloten via de Bavelseweg.

### Ontwikkelingsrichting

In Raakeind richten we ons op het versterken van de omgevingskwaliteit door middel van herontwikkeling. De (intensieve) veehouderijen en andere (agrarische) bedrijven kunnen worden omgezet naar andere in het gebied passende (agrarische) functies, zoals bijvoorbeeld recreatie of kleinschalige woningbouw, mits dit gekoppeld wordt aan maatregelen in het kader van beekdalherstel rondom de Gilzewouwerbeek, klimaatadaptieve maatregelen rondom de Schellekensloop en/of het toevoegen van landschapselementen ten behoeve van de belevingswaarde van het landschap. In Raakeind worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Raakeind. Uitbreidingsruimte voor de bestaande niet-agrarische bedrijven wordt terughoudend overwogen en ook hier geldt de bovengenoemde koppeling met beekdalherstel, klimaatadaptatie en landschapsverbetering.

## Biestraat-Horst (type 2)

Biestraat – Horst bestaat eigenlijk uit twee aparte buurtschappen die dusdanig naar elkaar toegegroeid zijn dat er geen duidelijke grens meer is. Biestraat-Horst ligt maar een paar honderd meter westelijk ten opzichte van de bebouwde kom van Gilze, en heeft met de Oranjestraat een goede verbinding met het centrum. De straten Biestraat en Horst zijn de hoofdwegen binnen deze concentratie, maar ook delen van de Chaamseweg en de Oranjestraat en de kleinere straten Bessemeindseweg en het Laarspad worden gezien als onderdeel van de concentratie Biestraat-Horst.

Biestraat-Horst heeft een andere uitstraling dan de meeste bebouwingsconcentraties. Grote delen van de concentratie zijn relatief dichtbebouwd, waardoor het een heel gesloten gevoel geeft. Daarnaast is er aan de oostzijde van de concentratie geen ver uitzicht op de open stukken, aangezien de concentratie zo dicht tegen Gilze aan ligt. Aan de westzijde kan men wel verder kijken.

Het gedeelte aan de Biestraat en Chaamseweg is gelegen aan een bredere weg, heeft een relatief lage bebouwingsdichtheid en is een goede locatie voor grotere bedrijven die zich er hebben gevestigd. In tegenstelling tot Horst die juist een concentratie is die gevestigd is rondom kleinere landwegen, meer bebouwing heeft (en ook in veel verschillende vormen) en juist meer beschikt over agrarische bedrijven, zoals kwekerijen en intensieve veehouderijen.

### Ontwikkelingsrichting

Biestraat-Horst is een mix van woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat deze passend zijn en geen wederzijdse belemmeringen opwerpen. Ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking zijn in het gedeelte Horst niet gewenst, maar kunnen wel afgewogen worden als ze aan de Chaamseweg of Biestraat plaatsvinden. Met het toevoegen van woningen gaan we in de kernrandzone van Gilze terughoudend om. Indien het gecombineerd wordt met het stoppen van veehouderijen en er kwaliteitsverbetering plaatsvindt, is het toevoegen van woningen afweegbaar. Voor Biestraat-Horst is het belangrijk om de historie van de buurtschappen, zowel in de vorm van bebouwing als de (wegen)structuur, te behouden bij eventuele ontwikkelingen.

## Bolberg (type 2)

Zoals de naam al doet vermoeden, is de Bolberg een verhoging in het landschap ten zuiden van Gilze. Hierdoor zijn de gronden al vroeg ontgonnen en gaandeweg bebouwd langs de ontstane padenstructuur. Rondom de Versterstraat en de straat Bolberg is er relatief veel bebouwing, wat een vergelijkbare uitstraling biedt als in Biestraat-Horst. De bebouwing staat hier redelijk dicht op elkaar en daardoor is er hier weinig doorkijk naar het achterliggende landschap. Op andere delen van Bolberg, bijvoorbeeld aan de Horst en aan de Alphensebaan is de doorkijk wat beter. Er is meer ruimte tussen de bebouwing en meer groen.

### Ontwikkelingsrichting

In 2023 is een bestemmingsplan vastgesteld om in de bebouwingsconcentratie Bolberg 4 intensieve veehouderijen te beëindigen en te saneren. Met de realisatie van dit plan worden 6 bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen, 17 nieuwe woningen binnen de bestaande erven en linten ingepast en 1 woning in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gerealiseerd. Binnen de bebouwingsconcentratie Bolberg liggen nog enkele grondgebonden agrarische bedrijven. Nagenoeg alle bouwpercelen in Bolberg zijn in gebruik als burgerwoning. Agrarische en niet-agrarische bedrijfsontwikkelingen zijn in Bolberg niet meer gewenst, tenzij activiteiten als ondergeschikt bij een bestaande woonfunctie aan te merken zijn.

Landschappelijk gezien is het voor Bolberg, net als voor de gehele kernrandzone van Gilze, belangrijk dat de zachte overgang van bebouwde kom naar buitengebied behouden blijft en buurtschappen niet aan elkaar vastgroeien.

## Weilenseind (type 2)

Weilenseind is een combinatie van een aantal kleinere buurtschappen ten zuiden van Gilze. Deze bebouwingsconcentratie ligt aan de rand van de verhoging Bolberg en is vroeg ontgonnen als landbouwgrond. Tussen de straten Weilenseind en Alphenseweg is golfbaan Weilenseind ontstaan. Er zijn nog enkele grondgebonden agrarische bedrijven in de bebouwingsconcentratie aanwezig, maar wonen is de meest aanwezige functie.

De locatie Steenfabriek grenst aan de bebouwingsconcentratie, maar maakt er formeel geen deel van uit. Deze steenfabriek is ontstaan, omdat de leemlagen in de aangrenzende (woeste) gronden erg geschikt waren voor het maken van bakstenen. Het aangrenzende gebied vormt dan ook een laagte in het landschap. De locatie van de steenfabriek is in 2004 herontwikkeld voor woningen, kantoor en culturele expositieruimte. De schoorsteen vormt nog een prominent herkenningspunt in het landschap.

### Ontwikkelingsrichting

Nagenoeg alle bouwpercelen in Weilenseind zijn in gebruik als burgerwoning. Agrarische en niet-agrarische bedrijfsontwikkelingen zijn niet meer gewenst, tenzij activiteiten als ondergeschikt bij een bestaande woonfunctie aan te merken zijn.

Landschappelijk gezien is het voor Weilenseind, net als voor de gehele kernrandzone van Gilze, belangrijk dat de zachte overgang van bebouwde kom naar buitengebied behouden blijft en buurtschappen niet aan elkaar vastgroeien.

## Vossenberg/Tilburgsebaan (type 2)

Vossenberg is een uitgestrekte bebouwingsconcentratie ten oosten van de kern van Gilze. De concentratie bestaat uit twee wegen, namelijk de Tilburgsebaan en de zijstraat Vossenberg. De Tilburgsebaan is de hoofdweg binnen de concentratie. Aan beide zijden van de weg is bebouwing gevestigd, zowel bedrijven als woningen. Ook indoorspeeltuin/speelboerderij “De Vossenberg” is gelegen aan de Tilburgseweg. Deze locatie kan vrij druk zijn, wat soms redelijk grote verkeersstromen oplevert. Ook het bedrijventerrein ten noorden van de bebouwingsconcentratie zorgt met enige regelmaat voor meer (en grootschaliger) verkeer.

De uitstraling van Vossenberg heeft twee totaal verschillende kanten. Het grootste deel bestaat uit vrijstaande bebouwing met daar tussenin open velden met veel doorkijk. Dit geeft een open en groene uitstraling aan het gebied. Echter is er een gedeelte binnen Vossenberg dat een enorm dichte uitstraling heeft, namelijk het meest westelijke gedeelte van de Tilburgsebaan. Hier staat de bebouwing ten noorden van de weg ingesloten tussen de A58 en de hoge bedrijfsbebouwing van bedrijventerrein Midden-Brabant Poort. Dit zorgt ervoor dat er totaal geen doorkijk is in dit gedeelte van de concentratie en geeft een ‘vernauwend’ gevoel.

### Ontwikkelingsrichting

Openheid richting het zuiden is een belangrijke kwaliteit om te behouden. In de bebouwingsconcentratie liggen nog enkele grote agrarische bedrijven. Indien daar een ontwikkeling op het bestaand bouwperceel plaatsvindt, zijn nieuwe woningen op basis van de maatwerkregeling voorstelbaar.

De noordzijde van de Tilburgsebaan ligt tegen bedrijventerrein Midden-Brabant Poort en daar zijn geen ontwikkelingen op gebied van wonen gewenst. Bestaande bouwpercelen kunnen wel benut worden voor niet-agrarische bedrijvigheid. Tussen het bestaande bedrijventerrein en de zijstraat Vossenberg ligt agrarisch gebied. Hier is uitbreiding van het bedrijventerrein gepland. Aan de Vossenberg liggen woonbestemmingen en 2 agrarische bedrijven. Ontwikkelingen dienen te passen bij de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein.

## Schoolstraat Molenschot (type 1)

De Schoolstraat is één van de linten waaraan Molenschot is ontstaan. De meest zuidelijke bebouwing van de Schoolstraat is, in tegenstelling tot de bebouwing aan de overige linten, niet opgenomen in het bestaande stedelijke gebied zoals is opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De in het landelijk gebied gelegen bouwpercelen aan de Schoolstraat zijn woonbestemmingen en 2 glastuinbouwbestemmingen, waarvan 1 wordt gesaneerd en herontwikkeld.

### Ontwikkelingsrichting

Ontwikkelingen in de bebouwingsconcentratie Schoolstraat dienen in samenhang met de bebouwde kom bekeken te worden. Binnen de concentratie is in de huidige situatie weinig functiemenging te vinden. In de toekomst zijn functies met een lichte verkeersaantrekkende werking afweegbaar, mits de functie past binnen de omgeving. Beide glastuinbouwbedrijven zijn solitaire glastuinbouwbedrijven. De ontwikkelingsmogelijkheden daarvan zijn zeer beperkt. Herontwikkeling van deze bedrijven is voorstelbaar, waarbij eventuele nieuwbouw in de stedenbouwkundige opzet van het lint dient plaats te vinden en bebouwing daarachter gesaneerd dient te worden.

Het lint heeft enkele open plekken, waarvan de landschappelijke waarde beperkt is. Mogelijkheden van woningbouw op basis van de maatwerkregeling is afweegbaar. Hier zou ook gebruik gemaakt kunnen worden van aankoop van rechten door kwaliteitsverbetering elders. De mogelijkheden zullen echter beperkt worden door de beperkingen die de vliegbasis geeft in dit gebied.



05.

# UITVOERING VAN DE OMGEVINGSVISIE

In dit hoofdstuk geven we aan hoe we de omgevingsvisie willen uitvoeren. Daarbij gaan we in op de verschillende rollen en taken die er zijn, de spelregels die we hanteren bij het beoordelen van initiatieven, de monitoring van de omgevingsvisie, de aard van de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan, en de verschillende financiële aspecten.



## 5.1 Samen

Samen met bewoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en overheden werken we aan de omgeving van Gilze en Rijen. Zo is de omgevingsvisie samen opgesteld met iedereen die wil meepraten over de toekomstige leefomgeving van onze gemeente. Maar daar blijft het niet bij. De visie moet ook uitgevoerd worden. En daar hebben we de hulp van de samenleving bij nodig. De kracht zit namelijk in de gezamenlijkheid. Omdat de gemeente de omgevingsvisie graag samen met de bewoners en initiatiefnemers wil uitvoeren, zijn nieuwe samenwerkingsvormen belangrijk. We hebben elkaar nodig om de toekomst van onze gemeente vorm te geven, en dit vraagt om een open houding voor plannen die directe verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

Hier hoort een nieuwe rol- en taakverdeling bij. Er wordt meer van initiatiefnemers verwacht: niet alleen plannen ontwikkelen, maar ook op zoek gaan naar draagvlak in de maatschappij, het gesprek aangaan om plannen (nog) beter te maken en op zoek gaan naar oplossingen die bijdragen aan de doelen die we met elkaar in de omgevingsvisie hebben gesteld. De gemeente zal minder toetsend zijn, zal aan de voorkant van het plan met initiatiefnemers in gesprek gaan om samen te bezien hoe initiatieven optimaal kunnen bijdragen aan de gezamenlijke doelen. Maar ook om oplossingen te zoeken als wettelijke kaders in eerste instantie een belemmering lijken. Om dit goed te organiseren zijn spelregels nodig. Deze zijn in paragraaf 5.2 beschreven. De omgevingsvisie is daarmee het hulpmiddel om gezamenlijk te bepalen of een idee een goed idee is.

### **Samenwerken met onze burens: Alphen-Chaam en Baarle-Nassau**

1 januari 2016 is onze gemeente ambtelijk gefuseerd met Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. Schaalvergroting, samenwerking en professionalisering zijn de sleutelwoorden om te komen tot een toekomstbestendige en efficiënte dienstverlening. Wij willen juist dichtbij blijven en samen zaken oppakken.

### **Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)**

Het gebied rondom Breda – Tilburg kan worden gezien als een zogenoemd ‘daily urban system’. Het is één netwerk van steden en dorpen dat met elkaar verweven is. Deze stedelijke regio is door het Rijk ook aangewezen als NOVEX-gebied. In de NOVEX-gebieden gaat het Rijk een langjarige samenwerking aan met de regio om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de complexe opgaven. Hierin vindt het belangrijkste deel van de dagelijkse woon-werkverplaatsingen plaats, zijn de voorzieningen nabij en zijn de lijntjes relatief kort. In dit samenwerkingsverband hebben verschillende gemeenten, waterschappen en de provincie afspraken gemaakt over de ruimtelijke ontwikkeling in de regio Breda-Tilburg voor de komende tien jaar. Hierin werken we samen met andere gemeenten, welke onderverdeeld zijn in subregio’s. Zo werken we binnen de regio aan meer en beter openbaar vervoer. Ook zijn we aangesloten bij de woondeal in de SRBT-regio.

### **Regio Hart van Brabant**

Als gemeenten in Midden-Brabant werken we nauw samen, namelijk Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. Deze samenwerking is formeel vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant en wordt gestuurd door een kernagenda. Om de programma’s en projecten van deze agenda succesvol uit te voeren, vindt er regelmatig intensieve afstemming plaats en dragen we allen waar nodig bij met middelen en personeel. Zo werken we als gemeente intensief samen met andere gemeenten op onder andere het sociaal domein en daaraan gerelateerde veiligheidszaken en arbeidsmarkt. De regionale woonzorgvisie is hier een goed voorbeeld van.

## 5.2 Spelregels voor initiatieven

Ideeën met betrekking tot de fysieke leefomgeving die invulling geven aan de visie, kunnen in principe rekenen op medewerking van de gemeente. Een goede omgevingskwaliteit is het uitgangspunt van de visie. Dit moet per individueel geval worden afgewogen en beoordeeld. Er is altijd afwegingsruimte, waarbij de kwaliteit afhankelijk is van de functie en van de locatie gecombineerd met verschillende belangen van gebruikers en (toekomstige) bewoners. Het is aan de initiatiefnemer om de maatschappelijke meerwaarde aan te tonen en aan te tonen dat er voldoende sprake is van omgevingskwaliteit.



Spelregels

### Stap 1. Bijdrage doelen

De gemeente beoordeelt of het initiatief bijdraagt aan de doelen die we in de visie hebben geformuleerd (zie hoofdstukken 2, 3 en 4).

### Stap 2. Maatschappelijk draagvlak

Wat onder 'voldoende' bijdrage aan de visie moet worden verstaan, wordt mede bepaald door het maatschappelijk draagvlak. Dit wordt door de initiatiefnemer georganiseerd. De gemeente kan hierbij behulpzaam zijn. De opgave is het creëren van draagvlak van binnenuit door het vinden van 'balans, acceptatie en tolerantie'. Een gebiedsdialog kan daar een belangrijke rol in spelen.

Wel gelden enkele voorwaarden waar draagvlak in ieder geval aan moet voldoen. De voorwaarden hebben vooral betrekking op 'wie' en 'wat'. Het 'hoe' wordt aan de initiatiefnemer overgelaten. Wij gaan hier kort op deze voorwaarden in.

Wie:

- De directe omgeving (omwonenden) moet worden betrokken bij het inventariseren en genereren van draagvlak. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect heeft.
- Belangenorganisaties: partijen die een belang hebben of wier belang geschaad kan worden door het initiatief.

Wat:

- Er moet draagvlak zijn voor het initiatief. Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate is gebeurd, verlangt de gemeente een verslag over inhoud en proces. Hierin is aangegeven in hoeverre er draagvlak is voor het initiatief (inhoudelijk) en hoe dit draagvlak is verworven (procesmatig).

Hoe:

- Ondanks dat het 'hoe' aan de initiatiefnemer wordt overgelaten, valt daar toch iets over te zeggen. Zo kan de gemeente behulpzaam zijn bij het bepalen van de betrokkenen in een gesprek dat nodig is om draagvlak te krijgen. Ook kunnen wij faciliteren bij het op gang brengen van het gesprek. In feite wordt hiermee antwoord gegeven op de 'wie'-vraag.

### **Stap 3. Voldoen aan omgevingsaspecten**

De omgevingsvisie heeft een signaalfunctie voor nader onderzoek bij ruimtelijke procedures. Er moet rekening worden gehouden met diverse randvoorwaarden die zijn vastgelegd in beleidstukken en wettelijke kaders.

Er is voor deze omgevingsvisie geen PlanMER opgesteld omdat de nu bekende projecten niet PlanMER-plichtig zijn en deze omgevingsvisie geen grondslag biedt voor MER-plichtige activiteiten.

### **Stap 4. Bijdrage aan de omgevingskwaliteit**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwachten wij van de initiatiefnemer dat er ook wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe economische ontwikkelingen een bijdrage leveren aan versterking van de kwaliteiten van de kernen en het buitengebied: 'voor wat hoort wat'.

Deze bijdrage (verevening) kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreekse fysieke verevening of compensatie via een (verevenings)fonds.

Bij rechtstreekse fysieke verevening realiseert de initiatiefnemer van een project zelf de verevening. Deze vorm van verevening kan op drie wijzen plaatsvinden:

- Geïntegreerd in het project;
- Aansluitend aan het project;
- Op afstand van het project.

De gebiedsgerichte uitwerking geeft inspiratie als voorbeeld van wat we met omgevingskwaliteit bedoelen.

Bij toepassing van een vereveningsfonds stort een initiatiefnemer een geldbedrag in een fonds, op basis van een kapitalisatie van de noodzakelijke verevening. De beheerder van het vereveningsfonds gebruikt het fonds vervolgens om de benodigde verevening te realiseren. Daarbij kunnen de vereveningsbijdragen van verschillende initiatieven gebundeld worden ingezet.

De ontwikkeling van het vereveningsfonds moet nog verder worden uitgewerkt, waarbij over de 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' en de financiële vertaling ervan nadere afspraken worden gemaakt. Programma's zijn hiervoor het geschikte instrument onder de Omgevingswet.

### **Stap 5 Financiering, prioriteitstelling en fasering**

Als (mede)financiering door de gemeente noodzakelijk en gewenst is, dan wordt het project zo mogelijk in de begroting opgenomen. Omdat niet alles tegelijkertijd kan, zal de gemeente prioriteiten stellen en projecten zo nodig faseren.

### **Stap 6 Besluitvorming**

De gemeente is gesprekspartner, faciliteert (ambtelijk) en is op een hoger abstractieniveau de bewaker van de onderlinge samenhang (college en raad). Ook als het maatschappelijk draagvlak geen duidelijk beeld geeft van de wenselijkheid van het initiatief, zal het gemeentebestuur uiteindelijk de knoop doorhakken. Omgekeerd betekent dit dat als een initiatief voldoet aan stappen 1 tot en met 4 (of 5), het college en de raad het initiatief in principe zullen omarmen.

## **5.3 Beleidscyclus en monitoring omgevingsvisie**

Onze omgevingsvisie maakt onderdeel uit van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze cyclus is gebaseerd op een dynamisch proces van continue verbetering en aanpassing, gericht op het creëren van een duurzame en leefbare fysieke leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties. Deze visie schetst de kaders en ambities die van belang zijn voor de thema's en nader uitgewerkt kunnen worden in programma's. Bovendien vormen deze visie en de daaropvolgende programma's een basis voor het vorm te geven omgevingsprogramma.

Gedurende de uitvoering van ons beleid monitoren we voortdurend de resultaten en effecten op de leefomgeving. We evalueren ons beleid op basis van concrete indicatoren en feedback van belanghebbenden. We zijn bereid om indien nodig aanpassingen door te voeren op onze omgevingsvisie om onze doelstellingen beter te bereiken. Dit zorgt voor een adaptief en veerkrachtig beleidskader dat flexibel kan inspelen op veranderende omstandigheden en behoeften in onze leefomgeving.

Het monitoren van beleid is belangrijk om de doorwerking en het behalen van de beoogde ambities te bepalen. Op basis van de monitoring kan worden gezien of beleid, proces en/of middelen effectief worden ingezet. Daarnaast kunnen er gedurende de looptijd van de visie nieuwe inzichten en ontwikkelingen zijn, waarin de omgevingsvisie niet voorziet. Dit kan leiden tot actualisering van de visie. Ook programma's zullen periodiek worden geëvalueerd en geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten. Dit organiseren we rondom de begrotingsbehandeling omdat daarmee ook gemeentelijke kosten gemoeid kunnen zijn.

## **5.4 Omgevingsprogramma's en omgevingsplan**

We zijn ons ervan bewust dat sommige onderwerpen een nadere uitwerking dienen te krijgen. Dit is nodig om de ambities concreter te maken, maar ook om op een meer samenhangende en efficiënte manier te werken aan doelen voor de leefomgeving. De programma's kunnen beter worden afgestemd op de specifieke behoeften en omstandigheden van bepaalde gebieden of thema's.

Een programma kan bijvoorbeeld gericht zijn op het realiseren van bepaalde doelstellingen binnen een thema, zoals het bevorderen van duurzaamheid, wonen, of het verbeteren van de leefbaarheid in een bepaald gebied.

In het omgevingsplan leggen wij de bestaande mogelijkheden van onze fysieke leefomgeving vast. De omgevingsvisie en de bijbehorende programma's vormen de basis voor de inhoud van het omgevingsprogramma. Per 1 januari 2024 hebben we ons eerste omgevingsplan, dit is een omgevingsplan van rechtswege. We werken er stap voor stap naar toe om te komen tot een omgevingsplan dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. In dit proces zorgen wij ervoor dat het omgevingsplan zodanig is vormgegeven dat dit voldoende mogelijkheden biedt om te kunnen inspelen op de gewenste ontwikkelingen die voortvloeien uit deze omgevingsvisie.

## 5.5 Kostenverhaal en financiële bijdrage

Voor het voeren van een grondbeleid beschikt de gemeente over verschillende instrumenten. Planologische instrumenten zijn gericht op de toebedeling van functies aan locaties (via het omgevingsplan en de omgevingsvergunning). Gericht op het grondbeleid kunnen we gebruik maken van meer specifieke instrumenten, zoals het voorkeursrecht. Financiële instrumenten helpen om gemeentelijke kosten te verhalen bij degenen die baat hebben bij de ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorbeelden zijn kostenverhaal en financiële bijdragen (plankosten en bovenwijkse voorzieningen), baatbelasting en leges. Het kostenverhaal regelen wij bij voorkeur door middel van een anterieure overeenkomst. Is het niet mogelijk om een overeenkomst af te sluiten, dan kunnen we de regeling van het publiekrechtelijke kostenverhaal toe passen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in het omgevingsplan te bepalen voor welke ontwikkelingen een financiële bijdrage wordt verhaald op initiatiefnemers. Deze bijdrage kan enkel worden verhaald als tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage verhaald wordt, een functionele samenhang bestaat.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van ecologische verbindingszones, nieuwe natuur, recreatievoorzieningen. Dit soort ontwikkelingen zijn veelal niet direct toe te rekenen aan de ruimtelijke ontwikkeling. In een programma zullen de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling waar de vrijwillige financiële bijdrage voor is bedoeld worden uitgewerkt. In dit programma zal het volgende worden beschreven:

- Omschrijving van het gebied dat ontwikkeld gaat worden.
- Het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen.
- Ingaan op de financiering van de ontwikkeling.
- Een indicatie geven van de gewenste bijdrage.
- Ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

We kunnen er ook voor kiezen om privaatrechtelijke instrumenten in te zetten, naast de publiekrechtelijke instrumenten. Dit privaatrechtelijke instrumentarium stelt ons in staat om regie te voeren op de betreffende locatie. Als eigenaar kan de gemeente meer invulling geven aan ontwikkellocaties dan vanuit het publiekrechtelijk instrumentarium mogelijk is. In een of meerdere programma's wordt door de gemeente Gilze en Rijen een onderbouwing van functionele samenhang vastgelegd. De financiële bijdrage wordt eveneens tezamen met andere afspraken gebundeld opgenomen in de anterieure overeenkomst.

