

1 INLEIDING

Eind dit jaar worden wij eigenaar van het perceel met opstallen Hoofdstraat 72/72A te Rijen. Op dit moment bestaat het perceel uit een leegstaande horecagelegenheid met café, restaurant en zalen met daarboven een bovenwoning. Daarnaast zijn er op het buitenterrein enkele parkeerplaatsen aanwezig. Wij hebben deze locatie aangekocht met het voornemen om deze te ontwikkelen naar woningbouw. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende afdelingen binnen de gemeente Gilze en Rijen. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een initiatiefplan uitgewerkt en bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van dit verzoek een positief principebesluit genomen.

2 PLANGEBIED

De locatie is gelegen aan de Hoofdstraat 72/72A in Rijen en bevindt zich nabij het centrum van Rijen. Het perceel heeft een omvang van ca. 1.900 m². In de directe nabijheid van het perceel bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Aan de hoofdstraat komen tevens verschillende bedrijven voor.

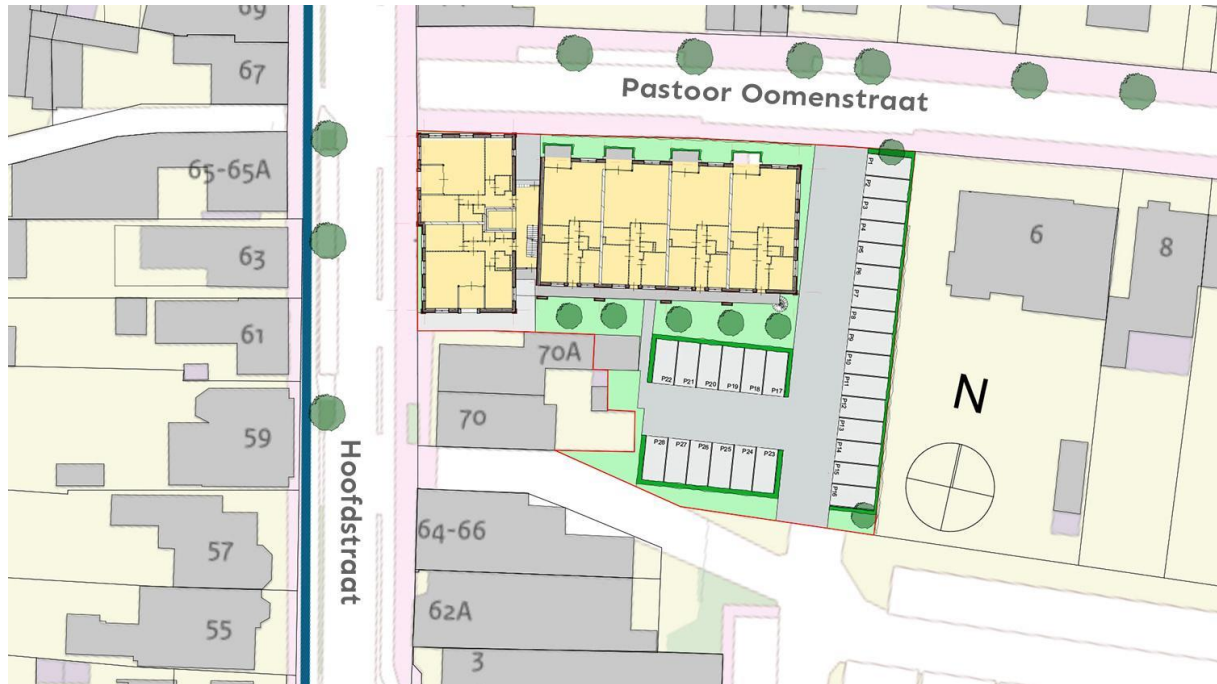
Het vigerend bestemmingsplan van het perceel is bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2013. In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Horeca' met de aanduiding 'horeca categorie 3'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Binnen het plangebied gelden verschillende minimale en maximale goot- en bouwhoogtes.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

3 INITIATIEFPLAN

Ons initiatiefplan bestaat uit een ontwikkeling van 18 appartementen met daarbij behorende parkeerplaatsen en bergingen. Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen (twee lagen met een kap). Iedere verdieping bestaat uit 6 appartementen. De bergingen bevinden zich in een kelder onder het gebouw. Op het terrein is ruimte voor 28 parkeerplaatsen. Om dit plan mogelijk te maken, dienen de bestaande opstallen gesloopt te worden.



Afbeelding 2 Situatietekening initiatiefplan

4 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Dit doen wij door middel van een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst.

Het digitale informatieplatform is te vinden op projectwebsite www.hoofdstraat72.nl.

Omwonenden en geïnteresseerden kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (toekomstige situatie, parkeren en ontsluiting, straatprofielen en schetsimpressies). Middels het reactieformulier kan men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben. Daarnaast is er meer informatie te vinden over de ruimtelijke procedure.

Op 22 september 2023 heeft De Bunte de direct omwonenden per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op donderdag 5 oktober 2023 tussen 19:00 en 21:00 uur bij 'Smaak Lokaal Rijen', Wilhelminaplein 26/29 te Rijen. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.



Afbeelding 3 Genodigden omgevingsdialoog met centraal het plangebied

Tijdens de informatiebijeenkomst werd dezelfde inhoud gepresenteerd als men op het informatieplatform kan terugvinden. Een overzicht van de presentatieborden is te vinden in **Bijlage 2** van dit verslag. Daarnaast waren onderstaande betrokken partijen aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden van de aanwezigen.

- Projectontwikkelaar: De Bunte Vastgoed Zuid
- Architect: Architectenburo Snijders en Van Stekelenburg
- Adviseur ruimtelijke ordening: Stantec

De aanwezigen waren over het algemeen blij dat er wat gaat gebeuren op deze locatie. De meeste aanwezigen vonden het niet erg dat de horecagelegenheid gaat verdwijnen en dat er woningen voor in de plaats komen. Een enkeling vindt het jammer dat er weer een horecagelegenheid verdwijnt, maar vindt het wel begrijpelijk aangezien de meeste jongeren naar Breda/Tilburg gaan. Het bouwplan werd over het algemeen mooi en passend gevonden. Een enkele bezoeker vond het ontwerp minder mooi/passend. De grootste zorgen werden geuit ten aanzien van het onderdeel parkeren. Een uitgebreider verslag van de informatieavond vindt u terug in **Bijlage 3**.

Daarnaast hebben wij met een aantal eigenaren van (aangrenzende) buurpercelen een persoonlijk gesprek gehad. In aanvulling op de algemene informatiebrief hebben zes burens een extra brief ontvangen met daarin het verzoek om een persoonlijke afspraak te maken. Met 3 burens hebben reeds gesprekken plaatsgevonden en één gesprek staat gepland op 8 november. Deze afspraken stonden in het teken van de persoonlijke belangen van deze burens en maken derhalve geen onderdeel uit van dit verslag.

5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier op het informatieplatform is op vrijdag 22 september geopend en is op vrijdag 20 oktober om 12:00 uur uitgeschakeld. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op onze plannen door het reactieformulier in te vullen en naar ons opsturen. De ontvangen reacties zijn bijgevoegd als **Bijlage 4** van dit verslag. In verband met de privacygevoeligheid van deze reacties, worden deze niet openbaar gemaakt, maar wel met de gemeente gedeeld zodat zij kunnen beoordelen of wij de reacties correct verwerkt hebben in de verslaglegging.

De algemene vragen zijn inclusief de beantwoording op woensdag 2 november 2023 op de website gepubliceerd. Zo is voor iedereen inzichtelijk welke vragen andere belanghebbenden gesteld hebben en wat onze reactie daarop is. Wij hebben de reacties tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

6 RESULTATEN

De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform, zorgen vooralsnog niet voor aanpassingen van het voorgenomen plan. De zorgen omtrent het gebrek aan openbare parkeerplaatsen zullen wij met de gemeente bespreken. De gemeente is immers verantwoordelijk voor de openbare ruimte en openbare parkeergelegenheid. Samen met de gemeente zullen wij op zoek gaan naar mogelijkheden voor het toevoegen van openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.

7 VERVOLGPCEDURE

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is. Wij zullen de gemeente Gilze en Rijen verzoeken om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan. Indien de gemeente besluit medewerking te verlenen en het bestemmingsplan te wijzigen, start de volgende fase in de ruimtelijke procedure.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan, zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In de 6 weken dat de plannen ter inzage liggen, kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het plan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten aangepast dient te worden.

8 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omwonenden
- Bijlage 2: Presentatieborden informatiebijeenkomst
- Bijlage 3: Verslag van de informatieavond
- Bijlage 4: Ontvangen reactieformulieren (vertrouwelijk en niet openbaar)
- Bijlage 5: Vragen en antwoorden

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Hoofdstraat 72/72A te Rijen
Datum: 01-11-2023



BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN

Aan de omwonende(n) in de omgeving van 't Boerke
Hoofdstraat 72/72A
5121 JG RIJEN

Datum
22-09-2023

Referentie
230922.JP

Betreft: Informatie omtrent de herontwikkeling van Hoofdstraat 72/72A te Rijen

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat wij binnenkort eigenaar worden van café/restaurant/partycentrum 't Boerke aan de Hoofdstraat 72/72A te Rijen. Wij hebben deze locatie gekocht met het voornemen om deze te herontwikkelen naar woningbouw. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze brief en de daarop volgende omgevingsdialoog verder informeren.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende afdelingen binnen de gemeente Gilze en Rijen. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een initiatiefplan uitgewerkt en bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van dit verzoek een positief principebesluit genomen.

U heeft van ons een brief ontvangen omdat wij u – als omwonende(n) – meer informatie willen geven over onze plannen en graag horen hoe u over ons initiatief denkt.

Wat hebben wij voor ogen?

Sinds de zomer van 2022 is de exploitatie van de horecagelegenheid gestopt. Daarmee is een einde gekomen aan een tijdperk. 't Boerke was decennialang een begrip in Rijen en omgeving. De opstallen en het interieur zijn inmiddels gedateerd waardoor een succesvolle voortzetting van de exploitatie bemoeilijkt wordt. Wij hebben de mogelijkheden onderzocht om de locatie te ontwikkelen naar woningbouw. Ons initiatiefplan bestaat uit een ontwikkeling van 18 appartementen met daarbij behorende parkeerplaatsen en bergingen. Om dit plan mogelijk te maken, dienen de bestaande opstallen gesloopt te worden.

Informatieplatform

Om u verder te informeren en een eerste indruk van onze plannen te geven, hebben wij een digitaal informatieplatform ontwikkeld. Hierop vindt u alle beschikbare, relevante informatie over de nieuwe ontwikkeling.

Het informatieplatform kunt u vinden op de website www.hoofdstraat72.nl

Op deze website vindt u onder andere meer informatie over de nieuwe situatie en de eerste schetsen van de nieuwbouw. Daarnaast biedt het platform u de mogelijkheid om middels het reactieformulier vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen over zaken die voor u van belang zijn.

Het reactieformulier zal gedurende ca. 4 weken beschikbaar zijn op de website en wordt op **vrijdag 20 oktober om 12:00 uur** uitgeschakeld. Indien u wilt reageren op onze plannen kunt u voor deze tijd het digitale reactieformulier via het informatieplatform invullen en naar ons versturen. Wij zullen alle binnengekomen vragen verzamelen en uiterlijk binnen 2 weken beantwoorden.

De algemene vragen zullen wij inclusief de beantwoording op de website publiceren onder het kopje 'Vragen en antwoorden'. Indien u uw e-mailadres invult, zullen wij de reactie ook per e-mail aan u toezenden.

Informatiebijeenkomst

Heeft u behoefte aan een contactmoment waar u persoonlijk vragen kunt stellen aan de betrokken partijen? Dan bent u van harte welkom bij de inloopavond, hiervoor kunt u zich aanmelden op de website.

Datum: **Donderdag 5 oktober**

Tijd: **19:00 – 21:00 uur** (vrije inloop)

Locatie: **Smaak Lokaal Rijen**

Wilhelminaplein 26-29 (Winkelcentrum de Laverije)

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als u op de website kunt terugvinden. Daarnaast kunnen wij u te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Er wordt geen presentatie gegeven. Meer informatie over onze plannen zoals geveltekeningen, plattegronden en verkoopprijzen zijn nog niet beschikbaar.

Vervolprocedure

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan, zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In de zes weken dat de plannen ter inzage liggen, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het plan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten gewijzigd/aangepast dient te worden.

Ons verzoek aan de gemeente om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan zal plaatsvinden nadat wij de omgeving hebben geïnformeerd en de belanghebbenden voldoende gelegenheid hebben gehad om te reageren op onze plannen.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u uw vraag stellen via het reactieformulier op het informatieplatform.

Voor algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl en kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81.

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV

ing. J. (Jannes) Pekaar

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Hoofdstraat 72/72A te Rijen
Datum: 01-11-2023



BIJLAGE 2: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJEENKOMST

PLANGEBIED



BETROKKEN PARTIJEN



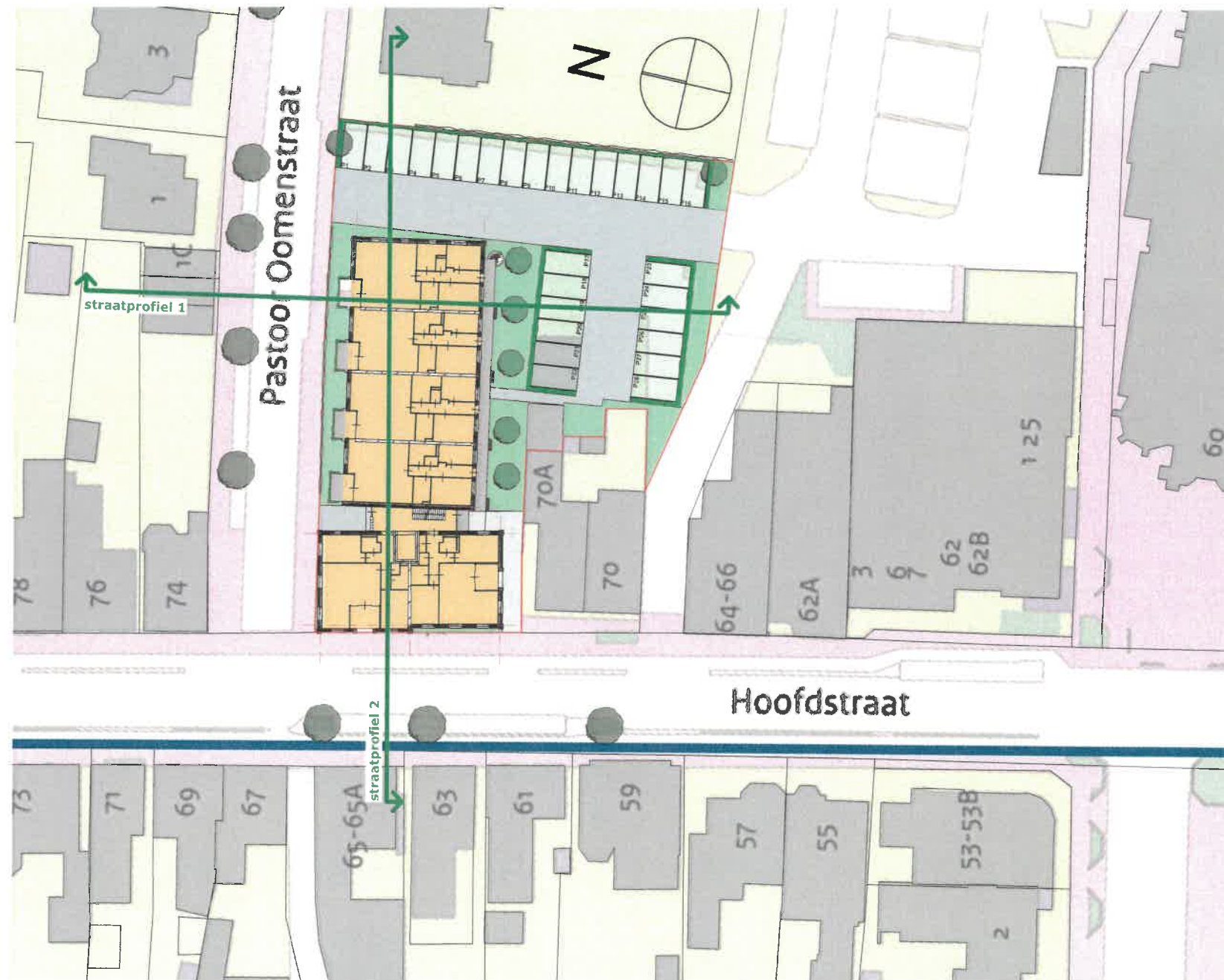
architectenburo
snijders en van stekelenburg



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

STRAATPROFIELEN



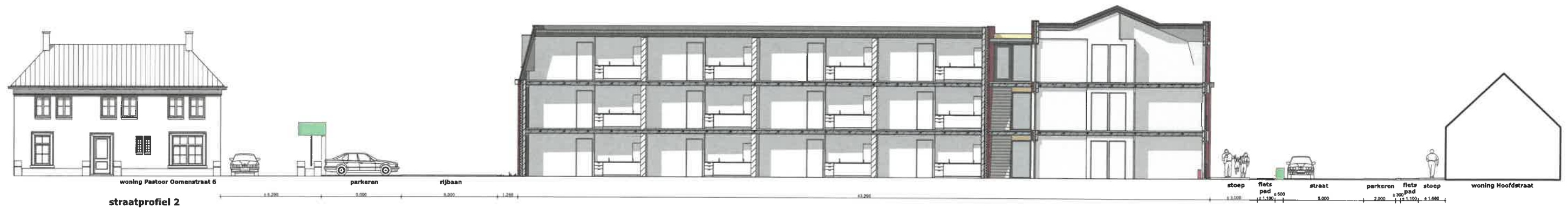
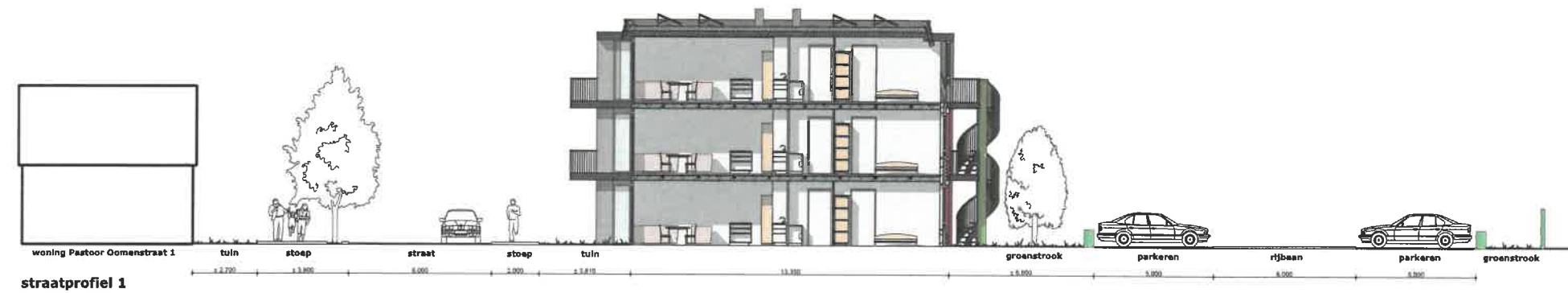
BETROKKEN PARTIJEN



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

STRAATPROFIELEN



HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN



architektenburo
snijders en van stekelenburg



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN



architektenburo
snijders en van stekelenburg



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID



architektenburo
snijders en van stekelenburg

Stantec

OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN



architektenburo
snijders en van stekelenburg



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN



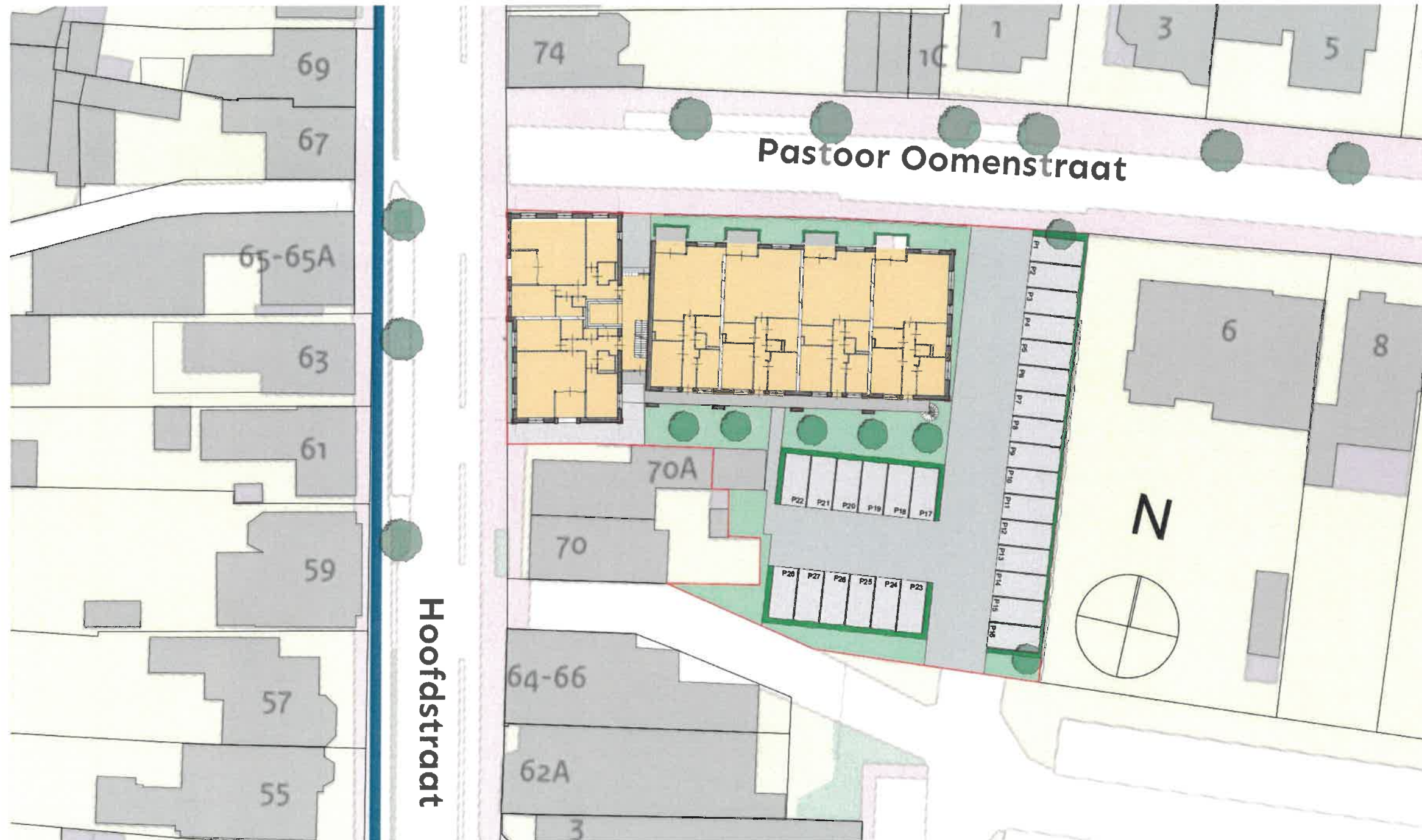
architektenburo
snijders en van stekelenburg



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

TOEKOMSTIGE SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN



architectenburo
snijders en van stekelenburg



OMGEVINGSDIALOOG

HERONTWIKKELING "HOOFDSTRAAT 72-72A" RIJEN

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Hoofdstraat 72/72A te Rijen
Datum: 01-11-2023



BIJLAGE 3: VERSLAG INFORMATIEAVOND

Verslag van de informatieavond op 05-10-2023 inzake ontwikkeling Hoofdstraat 72/72A te Rijen

Locatie:

Smaak Lokaal, Wilhelminaplein 26, 5121 ES Rijen

Datum:

05-10-2023

Tijd:

19.00 uur tot 21.00 uur

Aanwezig:

J. Pekaar (initiatiefnemer/ontwikkelaar)
N. Dankers (initiatiefnemer/ontwikkelaar)
R. in 't Groen (initiatiefnemer/ontwikkelaar)
C. Snijders (architect)
K. van Wanrooij (architect)
C. Perton (adviesbureau onderzoeken en bestemmingsplan)

Presentatiemethode:

Vrije inloop met informatieborden (in combinatie met een digitaal platform in de vorm van een website)

Aantal brieven/uitnodigingen verstuurd:

ca. 70 stuks (zie kaart verspreidingsgebied zijnde bijlage 1 en verzonden brief zijnde bijlage 2)

Aantal geregistreerde bezoekers op de avond:

ca. 20-25 bezoekers van ca. 18 verschillende adressen

Ingevulde reactieformulieren op de avond:

1 stuk

Ontvangen reacties per e-mail naar aanleiding van de avond:

2 stuks

Persoonlijke gesprekken met burenen:

3 stuks

Hoe was de sfeer?

De aanwezigen waren over het algemeen blij dat er wat gaat gebeuren op deze locatie. De meeste aanwezigen vonden het niet erg dat de horecagelegenheid gaat verdwijnen en dat er appartementen voor in de plaats komen. Een enkeling vindt het jammer dat er weer een horecagelegenheid verdwijnt, maar vindt het wel begrijpelijk aangezien de meeste jongeren naar Breda/Tilburg gaan. Het bouwplan werd over het algemeen mooi en passend gevonden. Een enkele bezoeker vond het ontwerp minder mooi/passend. De grootste zorgen werden geuit ten aanzien van het onderdeel parkeren. Diverse buurtbewoners parkeren hun auto(s) op het privé-parkeerterrein van de voormalige Rabobank of van 't Boerke. Aangezien deze parkeerplaatsen in de huidige situatie (openbaar) toegankelijk zijn, wordt hier gebruik van gemaakt. Zij vrezen dat dit niet meer mogelijk is na de realisatie van het voorgenomen bouwplan. Daarmee verwachten zij dat de parkeerdruk in de Pastoor Oomenstraat en de Hoofdstraat (verder) zal toenemen. Er wordt op dit moment al veel parkeerdruk ervaren. Deze toename betreft dus niet zozeer de bewoners of bezoekers van de

nieuwe appartementen, maar de huidige bewoners en bezoekers van de adressen in de omgeving die mogelijk niet meer op het privéterrein van de voormalige Rabobank en 't Boerke kunnen parkeren.

Verder zijn er in mindere mate zorgen geuit over bouwverkeer, heiwerkzaamheden en overlast tijdens de bouw. Ook de huidige verkeersveiligheid in de Pastoor Oomenstraat door langsgeparkeerde auto's, jonge fietsers die naar school gaan en de vele vrachtwagens (sluipverkeer) die door deze straat rijden zorgen voor onveilige situaties.

Beknorte inhoud van de ontvangen reactie op de avond zelf:

- Fijn dat er woningbouw komt en geen horeca
- Graag een privé parkeerplaats voor onze camper realiseren
- Voorkeur voor koopappartementen i.p.v. huurappartementen

Beknorte inhoud van de ontvangen reacties per e-mail:

Reactie 1:

- Er zijn zorgen over het huidige tekort aan openbare parkeergelegenheid in dit gebied
- Verwachting is dat deze (openbare) parkeerproblemen groter worden door deze ontwikkeling
- Wil graag meedenken over oplossingen

Reactie 2:

- Er zijn zorgen over parkeermogelijkheden in de Pastoor Oomenstraat aangezien er nu op het privé terrein van de voormalige Rabobank en 't Boerke geparkeerd wordt.
- Is benieuwd naar de openbare gebruiksmogelijkheden van de nieuwe parkeerplaatsen en wordt hier graag over geïnformeerd.

Persoonlijke gesprekken met burens:

- Met 3 burens hebben er reeds persoonlijke gesprekken plaatsgevonden en er staat nog één gesprek gepland op 8 november. Deze afspraken stonden in het teken van de persoonlijke belangen van deze burens en maken derhalve geen onderdeel uit van dit verslag.

Vragen en antwoorden:

In aanvulling op dit verslag wordt een overzicht gemaakt met daarin de algemene vragen en antwoorden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage 1: Verspreidingsgebied brieven omgevingsdialoog

Bijlage 2: Verzonden brief omwonenden

Bijlage 3: Vragen en antwoorden

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Hoofdstraat 72/72A te Rijen
Datum: 01-11-2023



BIJLAGE 4: ONTVANGEN REACTIEFORMULIEREN (VERTROUWELIJK)

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling Hoofdstraat 72/72A te Rijen
Datum: 01-11-2023



BIJLAGE 5: VRAGEN EN ANTWOORDEN

Bijlage 5: Vragen en antwoorden

Vraag 1:

Een aantal bewoners van panden in de Hoofdstraat parkeren nu in de Pastoor Oomenstraat waarvan ca. 4 bij het Boerke aan de kant Pastoor Oomenstraat en ca. 5 aan de overkant (in de Pastoor Oomenstraat), onder andere ook op de stoep, totaal dus ca 9. Wanneer de parkeerplaatsen bij het Boerke voor deze mensen verdwijnen, zullen zij verder in de Pastoor Oomenstraat gaan parkeren waar echter ook geen plaats meer is en het hier nu al passen en meten is om de auto's kwijt te kunnen. Ik zou hier dus graag een oplossing voor zien.

Antwoord 1:

In de huidige situatie zijn er aan de zijde van de Pastoor Oomenstraat 4 parkeerplaatsen gesitueerd op het **eigen terrein** van 't Boerke. Ondanks dat deze vanaf de Pastoor Oomenstraat te bereiken zijn, mogen deze op privéterrein gelegen parkeerplaatsen niet verward worden met openbare parkeerplaatsen. Dat deze door andere bewoners/bezoekers gebruikt worden, is de afgelopen jaren gedoogd door de uitbater van 't Boerke. Vermoedelijk om de buurt wat tegemoet te komen in verband met de "overlast" die past bij een dergelijke horecagelegenheid in de directe nabijheid van woningen.

De langspaarkeerplaatsen aan de andere zijde van de Pastoor Oomenstraat (oneven) behoren niet tot ons plangebied en blijven voor zover wij weten gewoon aanwezig. Voor wat betreft onze ontwikkeling dienen wij te voldoen aan de parkeernormen zoals die door de gemeente zijn vastgesteld in het gemeentelijk beleid. In ons voorgenomen bouwplan wordt voldaan aan de parkeernormen. Dat er op dit moment al een parkeerprobleem wordt ervaren, staat dus geheel los van onze voorgenomen ontwikkeling. Dit lichten wij graag nader toe. Stel dat de locatie gekocht zou zijn door een horecaondernemer die de horecagelegenheid opnieuw wenst te exploiteren. De nieuwe uitbater heeft dan alle rechten om te stoppen met gedogen dat er buurtbewoners/bezoekers op zijn privéterrein parkeren. In die situatie zullen de huidige parkeerders ook een andere parkeerplaats moeten zoeken zonder dat de locatie ontwikkeld wordt. Het is niet redelijk om van een private eigenaar te verwachten dat hij/zij een openbaar parkeerprobleem oplost op zijn privéterrein.

Vraag 2:

De parkeerproblemen zijn in dit deel van de hoofdstraat al aanwezig en met de geplande bebouwing zal dit niet minder worden, er verdwijnen immers 4 openbare plaatsen aan de pastoor Oomenstraat. De tandarts en de tattooosshop om de hoek zorgt voor de nodige drukte in de straat, ook het 'vergeven' van 2 plaatsen in de Pius X straat aan elektrische auto's leid tot minder parkeerplaatsen op loopafstand voor bewoners.

Antwoord 2:

Zie antwoord op vraag 1.

Vraag 3:

Wat is uw verwachting van het aantal bewoners met een of meerdere auto's, m.a.w. is het aantal beschikbare plaatsen meer dan toereikend of verwacht u dat bewoners ook openbare plaatsen gaan benutten?

Antwoord 3:

De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Onze ervaring met soortgelijke projecten is ook dat de norm toereikend is. In de norm is voorzien dat ca. de helft van de bewoners een tweede auto bezit. Het overige deel van de norm bestaat uit een bezoekersaandeel van 0,3 per appartement. Ook voor deze bezoekers worden parkeerplaatsen beschikbaar gesteld op het terrein. Het is dan ook onze verwachting dat bewoners geen openbare plaatsen gaan benutten.

Vraag 4:

Zijn de parkeerplaatsen op 'eigen terrein' alleen voor bewoners of kunnen deze openbaar gebruikt worden?

Antwoord 4:

Op dit moment zijn de parkeerplaatsen op 'eigen terrein' bestemd voor bewoners en bezoekers van de 18 appartementen. Deze kunnen dus niet openbaar gebruikt worden.

Vraag 5:

Hoe gaat u de 4 parkeerplaatsen die nu komen te vervallen aan de pastoor Oomenstraat compenseren?

Antwoord 5:

In de huidige situatie zijn er aan de zijde van de Pastoor Oomenstraat 4 parkeerplaatsen gesitueerd op het eigen terrein van 't Boerke. Ondanks dat deze vanaf de Pastoor Oomenstraat te bereiken zijn, mogen deze op privéterrein gelegen parkeerplaatsen niet verward worden met openbare parkeerplaatsen. Het compenseren van parkeerplaatsen is alleen aan de orde indien er openbare parkeerplaatsen komen te vervallen door ons bouwplan. Dat is in onze situatie niet het geval.

Vraag 6:

De balkons zijn gevestigd aan de zijde van de pastoor Oomenstraat en kijken de aangrenzende tuinen in van de huizen hoofstraat 74/76/78/80, wat is hiervoor de richtlijn?

Antwoord 6:

Het voorgenomen bouwplan bevindt zich in een "stedelijke" omgeving. In een stedelijke omgeving is vaker dan in het landelijke gebied sprake van inkijk in tuinen. Het is in stedelijk gebied dan ook gebruikelijk dat een aantal burens in uw tuin kunnen kijken. Of en in hoeverre er sprake is van inkijk of van inbreuk op de privacy hangt af van de onderlinge afstanden en de mogelijkheden van de tussenliggende bestemmingen. Dit verschilt dus per object. Als er een nadeel op treden ten aanzien van de privacy wordt er ook gekeken of het bouwplan op andere aspecten voordelen oplevert. Denk hierbij aan een verbetering van de omgevingskarakteristiek en afname van hinder door het verdwijnen van een horecagelegenheid.

Vraag 7:

Is het niet beter om de balkons te situeren aan de binnenzijde (op het binnenplein van de voormalige Rabobank).

Antwoord 7:

De balkons zijn gesitueerd aan de zijde van de woonkamer/keuken. De woonkamer/keuken is gesitueerd aan de straatzijde ("levendige zijde"), zodat de mensen vanuit hun woonkamer/keuken zicht hebben op de openbare ruimte. De galerij met de toegang tot de appartementen is gelegen aan de andere zijde. Aan deze zijde zijn ook de slaapkamers gepositioneerd. Deze positioneren wij bij voorkeur aan de "rustige" zijde van het gebouw. Wij vinden het daarom niet beter om de balkons aan de andere zijde te positioneren.

Vraag 8:

Op welke doelgroep richt u uw verkoop van appartementen (jongeren/alleenstaande/senioren)?

Antwoord 8:

Wij richten ons niet specifiek op een bepaalde doelgroep. Door de indeling (twee slaapkamers) en grootte van de appartementen kunnen wij zeggen dat de kopers over het algemeen één- of tweepersoonshuishoudens zijn. Voor de betaalbare appartementen tot € 355.000,- V.O.N. zien wij dat ook jongeren interesse tonen. Voor de duurdere appartementen zijn het vaker kopers van 55 jaar en ouder. De appartementen zijn echter geschikt voor alle leeftijden.

Vraag 9:

Blijft de doorsteek vanuit de pastoor Oomenstraat naar het parkeerterrein van de voormalige Rabobank openbaar bereikbaar of is deze alleen te bereiken vanuit de hoofdstraat?

Antwoord 9:

Om misverstanden te voorkomen wil ik u er op attenderen dat ook dit terrein in zijn geheel een privéterrein betreft en dus geen openbare parkeervoorziening is. Er ligt op ons perceel een erfdienstbaarheid om te komen en te gaan naar de Pastoor Oomenstraat voor de eigenaren van een woning/appartementsrecht/parkeerplaats op het terrein van de voormalige Rabobank.

Vraag 10:

Is het mogelijk dat er horeca terug komt in jullie plan op de begane grond?

Antwoord 10:

Wij willen het bestemmingsplan wijzigen naar een woonbestemming. Binnen een woonbestemming is geen horeca toegestaan.

Vraag 11:

Worden het koop of huurappartementen of een mix?

Antwoord 11:

Het plan bestaat uit koopappartementen.

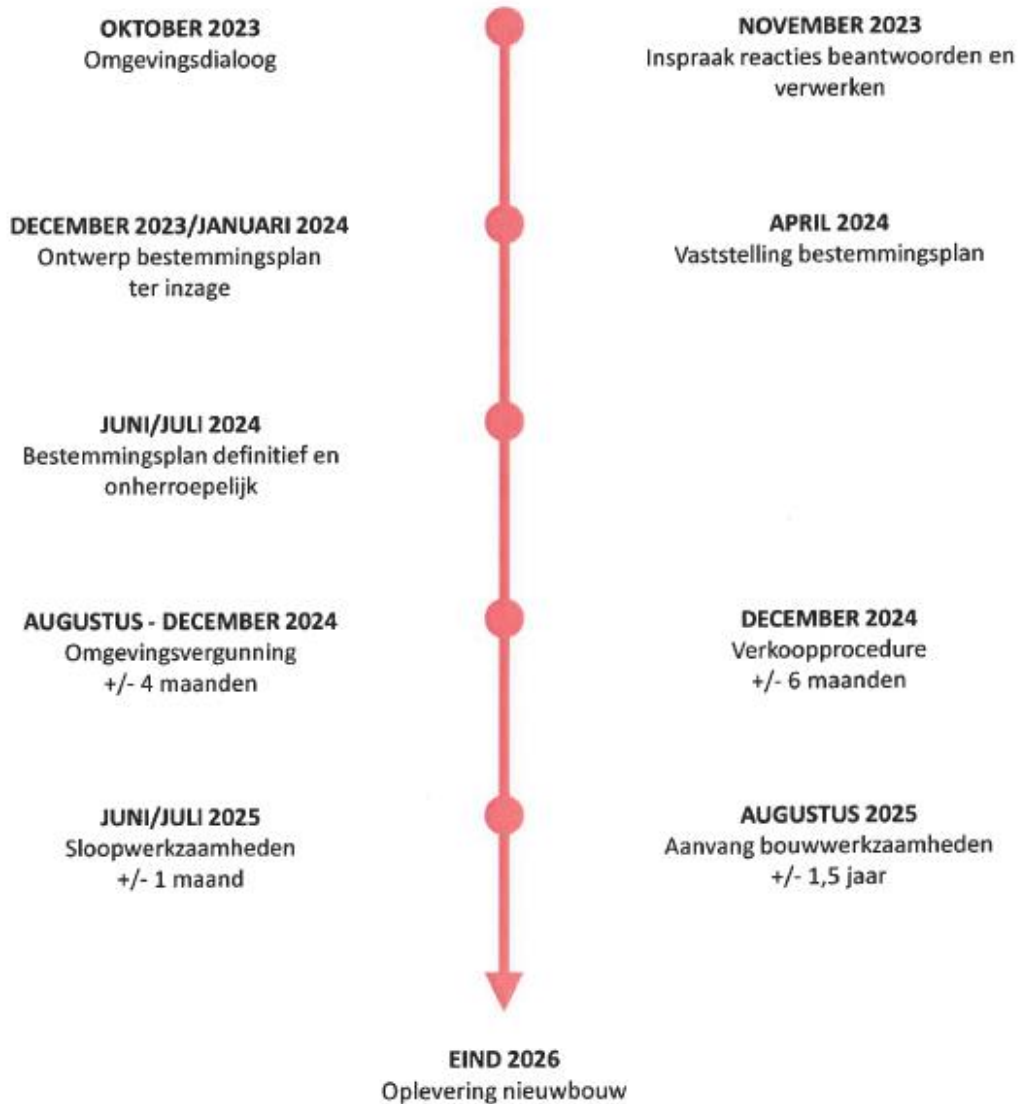
Vraag 12:

Hoe ziet de planning eruit?

Antwoord 12:

Ter informatie is er een indicatieve planning gedeeld (zie indicatieve planning)

INDICATIEVE PLANNING



HERONTWIKKELING HOOFDSTRAAT 72-72A RIJEN