

Locatie : **Rijen Zuid, de militaire wijk**

Betreft : **verslag inloopavond planvorming sloop-/nieuwbouw**

dd. : **04 november 2021 met reactie 20-05-2022 en afronding op 07-06-2022**

Inleiding

Leystromen nam in 2019 het initiatief tot wijkvernieuwing van de zgn. Militaire wijk, een wijk in Rijen Zuid in de gemeente Gilze en Rijen.

Het betreft een wijkvernieuwing van 160 huurwoningen. Hierbij is Leystromen voornemens de woningen en de openbare ruimte (in samenwerking met de gemeente), maar ook de sociaal-maatschappelijke problematiek aan te pakken.

Het betreft de renovatie van 97 woningen, sloop van 47 woningen en nieuwbouw van 58 huurwoningen in diverse woningtypologieën als beneden-/bovenwoningen, kleinere en grotere appartementen en kleinere en grotere eengezinswoningen.

Op 11 maar 2020 heeft Leystromen een inloopavond gehouden. Aangezien de plannen intussen doorontwikkeld zijn tot een definitievere versie is nu opnieuw een inloopavond georganiseerd.

Uitnodiging

Voor deze inloopavond op 04 november 2021 werden ca. 200 huishoudens uitgenodigd, namelijk alle in en aansluitend aan de wijk wonende huishoudens die huren van Leystromen alsmede de eigenaren van koopwoningen in De Militaire Wijk in Rijen-Zuid. Ook werden de belangen-vereniging “De Grote Spie” van de naastgelegen villawijk en de bewoners van de Spoorlaan Zuid geïnformeerd en uitgenodigd.

Via een breed verspreide nieuwsbrief van oktober 2021 is de uitnodiging gepubliceerd. De belangenvereniging “De Grote Spie” en andere stakeholders hebben de nieuwsbrief per e-mail ontvangen.

Inloopavond bestemmingsplan op 4 november

Vrije inloopavond bestemmingsplan op 4 november van 19:30 tot 21:00 uur in het kantoor van Leystromen.

Voor de sloop en nieuwbouw in de militaire wijk is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De procedure daarvoor wordt rond deze tijd opgestart. In een bepaalde periode kan iedereen opmerkingen plaatsen (zogenaamde zienswijzen). Tijdens de inloopavond kunt u het nieuwe bestemmingsplan en de bijbehorende stedenbouwkundige invulling (de verkaveling) bekijken. U kunt bijvoorbeeld duidelijker zien waar de (nieuwbouw) woningen komen. Leden van het projectteam zijn aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

Afbeelding uitnodiging inloopavond uit nieuwsbrief

Aanwezig

De inloopavond is bezocht door ca. 22 huishoudens, bestaande uit: .

1. Huurders uit de wijk;
2. Woningeigenaren uit de wijk;
3. Woningeigenaren van de Spoorlaan Zuid (gelegen aan de noordzijde van de Militaire wijk).

Hiervan lieten 22 huishoudens gegevens achter, waarvan 15 met (e-mail)adres en 18 met telefoonnummer. Deze gegevens zijn bij Leystromen bekend maar kunnen we hier niet delen in verband met de privacywetgeving. Na verzoek zullen wij bepalen of wij deze gegevens met de desbetreffende verzoeker kunnen / willen / mogen delen.

Middelen

Om de genodigden te informeren waren beschikbaar :

- Paneel met bestemmingsplan;



- Paneel met stedenbouwkundig plan;



- Paneel met 3d afbeeldingen;



Stedenbouwkundig ontwerp Militaire Wijk Rijen Zuid.

- Panelen met afbeeldingen van beeld-kwaliteitsplan (bijgaand 2 van de 6 panelen) ;



Reactie

Om bezoekers in de gelegenheid te stellen reactie te geven, waren er formulieren beschikbaar om in te vullen. Om vragen te beantwoorden waren er 5 vertegenwoordigers van Leystromen aanwezig en daarnaast een vertegenwoordiger van Gemeente en van Contour de Twern (dorpsteam).

Bezoekers vulden enkele formulieren in. Daarnaast sprak men uitgebreid met de vertegenwoordigers van Leystromen, gemeente en Contour de Twern.

Inhoud

De genoteerde reacties zijn :

- Zijn er genoeg parkeerplaatsen op de Julianastraat ?
- Compliment over de kleuren en hoogtes : brengt leven in de wijk !
- Graag meer sfeer (warme sfeer / kleur)
- Geen grijs of wit, wel rood zoals in de rest van de wijk.
- Laat witte accenten langs de oude voordeuren terugkomen in de nieuwbouw.
- Voorkom het uiterlijk van een “blokkendoos”, graag meer thema van De Militaire wijk, laat historie terugkomen.
- Voorkeur voor bepaalde type nieuwbouwwoning;
- Waarom een “flatgebouw” midden in de wijk ?
- De rooilijn van het nieuwe appartementengebouw schuift dicht naar de huidige woningen er tegenover.
- Als er balkons komen aan de “zijkant” ontstaat er inbreuk op privacy.

- k. Er is ca. 9 meter hoogte voor het appartementengebouw gezegd door de werkgroep en op het bestemmingsplanvoorstel staat 11 meter.

De uitnodiging, het verstrekken van informatie en het aangaan van gesprekken werd als prettig ervaren.

De avond is voorspoedig verlopen ondanks het weer in op mars zijnde corona-virus.

Verwerking

De genoemde opmerkingen zijn als volgt verwerkt :

Voorkeur voor bepaalde woning :

- ⇒ Dit is opgenomen door de consultant bewonerszaken en zal bij de toewijzing, waar mogelijk, worden meegenomen.

Opmerkingen over de kleuren en materialen;

- ⇒ Het voorstel voor de kleuren en materialen, zoveel mogelijk passend bij enerzijds het beeldkwaliteitsplan en anderzijds de bovengenoemde opmerkingen zal worden voorgelegd aan de bewonerscommissie.

Vragen over hoogte van appartementencomplex (op bestemmingsplantekening staat 11 mtr. en 3 lagen is ca. 9 mtr.);

- ⇒ De hoogte van het appartementengebouw op de bestemmingsplankaart wordt na onderzoek van de technische (on)mogelijkheden aangepast naar 9,75 mtr. met strikte uitzondering voor liftopbouw, installaties etc.

Aandacht voor wellicht privacy-inbreuk door balkons aan “zijkant” van appartementencomplex;

- ⇒ De hoogtemaat voor de hoogte van het appartementencomplex is verlaagd (zie boven) en het gebouw is 6 mtr. verschoven in zuidelijke richting door het laten vervallen van 2 grondgebonden woningen. Het aantal woningen wijzigt daardoor van 58 naar 56.

Is parkeren voldoende geregeld, ook aan Julianastraat;

- ⇒ Door het laten vervallen van 2 woningen is de parkeerdruk verlaagd. Ook bij de tussentijdse verdere verfijning van het ontwerp openbare ruimte is / wordt deze correctie besproken en doorgevoerd. Daarbij is extra aandacht voor de woningen ten noorden van het appartementencomplex, waar een hoge parkeerdruk is. De entree van het appartementencomplex wordt herbekeken en gewijzigd met een hoofdentree aan de zuidzijde met parkeerplaatsen aan de oost- en westzijde.
- ⇒ Voor de bewoners van de Julianastraat is inmiddels een separaat overleg met de projectleider spoorzone georganiseerd. Daarin is de parkeerproblematiek doorgesproken. De resultaten daarvan worden momenteel meegenomen in de uitwerking van het aangepaste ontwerp openbare ruimte Spoorzone, deelgebied zuid, Julianastraat.

Ter afsluiting

Dit verslag is ter controle op de inhoud rondgestuurd op 20-05-2022 naar de bekende adressen. Hierop zijn geen opmerkingen binnengekomen.

=== 07 – 06 - 2022 / KKL ===

