

Aan de bewoners/ondernemers in de omgeving van
Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen

Betreft: Informatie over de ontwikkeling van Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen

Datum
22-09-2020

Referentie
200922.KINLOCATIE

Beste bewoners en ondernemers,

Sinds begin dit jaar zijn wij de nieuwe eigenaar van het vastgoed aan de Rector Buijselstraat 20-24, waar Kin Installatietechniek B.V. zijn bedrijf uitoefent. Wij hebben deze locatie aangekocht met het voornemen om deze op termijn te (her)ontwikkelen naar woningbouw. De komende periode (ca. 2 jaar) is de locatie echter nog verhuurd aan de huidige gebruiker. Kin Installatietechniek B.V. zal haar activiteiten op een andere locatie voortzetten.

Als vastgoedontwikkelaar met een kantoor in Breda zijn wij voortdurend op zoek naar verouderde bedrijfslocaties die zich lenen voor een herontwikkeling naar woningbouw. Door dergelijke locaties te ontwikkelen, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een prettige nieuwe woonomgeving. Dit geldt niet alleen voor de toekomstige bewoners maar ook voor omwonenden en andere gebruikers in de omgeving van het plangebied.

Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan en dus medewerking van de gemeente Gilze en Rijen nodig. De afgelopen periode heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de percelen Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen.

U ontvangt deze brief omdat wij u - als bewoners/ondernemers in de omgeving - meer informatie willen geven over onze plannen en graag horen hoe u daarover denkt.

Wat hebben wij voor ogen?

Wij hebben voor de locatie Rector Buijselstraat 20-24 een plan bedacht voor het realiseren van ca. 17 woningen en ca. 18 appartementen. De woningen zullen bestaan uit een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

De levensloopbestendige woningen, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, zijn gesitueerd aan de zijde van de Heistraat en hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,5 en 9 meter.

De eengezinswoningen zijn gepositioneerd aan de Rector Buijselstraat en de nieuw aan te leggen zijstraat en hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 en 11 meter. Dit is nodig voor een woning met twee lagen en een kap.

Het voorgenomen (kleinschalige) appartementengebouw bestaat net als de eengezinswoningen uit twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt ook hier maximaal 7 en 11 meter.

De oppervlaktes van de appartementen zullen variëren van ca. 70 tot 90 m². Het gebouw zal worden voorzien van een lift zodat de appartementen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Elk appartement krijgt een eigen parkeerplaats en berging op het achtergelegen parkeerterrein.

In aanvulling op de parkeerplaatsen op eigen terrein is er ook rekening gehouden met voldoende nieuwe openbare parkeerplaatsen. De bestaande kantoren, bedrijfshallen en garageboxen zullen gesloopt worden.

Informatie over de ontwikkeling

Normaliter organiseren wij voor de omgeving van het plangebied een inloopavond om een eerste indruk te geven van onze plannen. Vanwege de beperkingen rondom het coronavirus is het organiseren van een bijeenkomst voor een grote groep mensen helaas niet mogelijk. Daarom hebben wij gezocht naar een alternatieve manier om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over deze ontwikkeling. Op www.rectorbuijselstraat20rijen.nl vindt u meer informatie over ons voornemen.

Op deze website kunt u een indruk krijgen van de nieuwe situatie, onze eerste schetsmatige impressies bekijken en reacties aan ons doorgeven. Dat kan onder andere via het vragenformulier op de website.

Omstreeks 14 oktober zullen wij de ontvangen vragen en opmerkingen verzamelen en deze zo spoedig mogelijk (persoonlijk) beantwoorden. De algemene vragen en antwoorden zullen wij vervolgens ook op deze website publiceren.

Informatiebijeenkomst

Vindt u het prettiger om ons persoonlijk vragen te stellen? Dan bent u van harte welkom op de informatiebijeenkomst op:

Datum: woensdag 7 oktober 2020

Tijd: van 18.30 tot 20:00 uur (na aanmelding wordt u ingedeeld in een n.t.b. tijdsvak)

Locatie: Cultureel Centrum De Boodschap in Rijen, Nassaulaan 62-64 (R.06 De Huiskamer)

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als die op de website beschikbaar is. Daarnaast kunnen wij u te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Er vindt verder geen presentatie of iets dergelijks plaats. Meer informatie over onze plannen zoals geveltekeningen, plattegronden en prijzen zijn echter nog niet beschikbaar.

Let op: In verband met de coronarichtlijnen is het belangrijk dat u zich van tevoren aanmeldt voor deze bijeenkomst. Dit kunt u doen via het aanmeldformulier op onze website. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat de organisatie van de bijeenkomst verloopt conform de RIVM-richtlijnen en kunnen wij de gezondheid van de bezoekers en onszelf waarborgen.

Wilt u liever dat wij persoonlijk bij u thuis langskomen voor een gesprek, dan kunt u telefonisch contact opnemen met 076-5991781 en vragen naar J. (Jannes) Pekaar.

Vervolprocedure

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit betreft een juridisch/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is. Als de gemeente vervolgens 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 geïnformeerd hebben 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? U kunt uw vraag stellen via het vragenformulier op onze website of door een e-mailbericht te sturen naar zuid@debunte.nl. Voor meer algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw vragen/reacties met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

J. (Jannes) Pekaar
De Bunte Vastgoed Zuid B.V.

Plangebied:





total
59 Brieven
Bezorgd.
d.d. 23-09-
2020

Jannes Pekaar

Van: Marco Hulleman <marco@memorise.nl>
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 15:52
Aan: Jannes Pekaar
Onderwerp: RE: bezoekersaantallen

Goedemiddag Jannes,

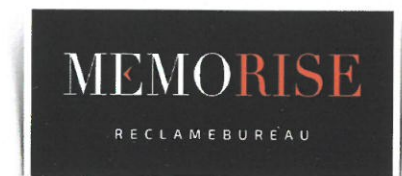
Van 23 september t/m vandaag 9 oktober zijn er 83 unieke bezoekers geweest. Zij hebben gemiddeld zo'n 4 pagina's bekeken en 3:24 minuten op de website doorgebracht.

Met vriendelijke groet,

Marco Hulleman

--

Memorise Reclamebureau



0318 - 62 83 83



POSTBUS 247, 6710 BE EDE



DA VINCILAAN 15, 6716 WC EDE



WWW.MEMORISE.NL

Van: Jannes Pekaar <jp@debunte.nl>
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 15:41
Aan: Marco Hulleman <marco@memorise.nl>
Onderwerp: bezoekersaantallen

Beste Marco,

Kun je mij nog even een overzichtje sturen van de bezoekers van onze website:
www.rectorbuijselstraat20rijen.nl

graag aantal unieke bezoekers, tijd dat ze op de website zijn geweest, et cetera
Bij voorbaat dank en alvast een fijn weekend gewenst.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

ing. J. (Jannes) Pekaar

Beknopt verslag van de informatieavond inzake de ontwikkeling van Rector Buijsselstraat 20-24 te Rijen.

Datum: 07-10-2020

Tijd: 18.30-19.30 uur

Locatie: Cultureel Centrum De Boodschap in Rijen, Nassaulaan 62-64 (R.06 De Huiskamer)

Aanwezig: J. Pekaar (projectontwikkelaar De Bunte Vastgoed Zuid B.V.)

L. van de Gevel (stagiair De Bunte Vastgoed Zuid B.V.)

P. de Bont (architect Cier Architecten)

H. van Gompel (architect Cier Architecten)

9 buurtbewoners (zie separate registratielijst i.v.m. AVG)

Inhoud:

De buurtbewoners zijn blij dat er plannen zijn voor de ontwikkeling van deze locatie. De huidige opstallen bestaande uit bedrijfsgebouwen en garageboxen zijn een doorn in het oog. Ze spreken de hoop uit dat ook de overige bedrijfslocaties (ten oosten van dit plangebied) op termijn herontwikkeld/getransformeerd zullen worden naar woningbouw. Bij voorkeur met behoud van de aanwezige karakteristieke industriële gebouwen. De ontwikkelaar geeft aan dat dit ook de wens van de gemeente is. Doordat er verschillende eigenaren zijn met verschillende belangen, is het moeilijk om daar concreet iets over te zeggen. De bewoners waarderen de keuze van de ontwikkelaar om in de Heistraat aan te sluiten op de bestaande omgeving door woningen met een lagere goot- en bouwhoogte te realiseren.

Er worden verder vragen gesteld over de hoeveelheid parkeerplaatsen, de situatie van de bodem en de planning.

Naar de toestand van de bodem en het grondwater is uitgebreid onderzoek gedaan door de ontwikkelaar. De situatie ter plaatse is goed in beeld en indien nodig zal er een sanering plaatsvinden. De resultaten van de onderzoeken vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het parkeren wordt verteld wat de gemeentelijke parkeernormen zijn en hoeveel parkeerplaatsen er volgens de norm benodigd zijn (totaal ca. 67 parkeerplaatsen). De ontwikkeling voorziet in ten minste ca. 69 parkeerplaatsen en voldoet daarmee ruim aan de norm.

Ten aanzien van de planning wordt het volgende toegelicht. Het huurcontract van Kin Installatietechniek loopt in principe nog tot eind 2022. De start van de sloop- en bouwactiviteiten is daarom begin 2023 gepland. Als de wijziging van het bestemmingsplan voorspoedig verloopt en Kin Installatietechniek al eerder een alternatieve locatie heeft gevonden, kan de start van de werkzaamheden mogelijk al medio 2022 plaatsvinden.

Enkele buurtbewoners geven aan interesse te hebben in de levensloopbestendige woningen. De ontwikkelaar geeft aan dat eerst de ruimtelijke procedure doorlopen moet worden voordat de verkoop/verhuur van de woningen van start gaat.

Eén van de buurtbewoners verzoekt de ontwikkelaar of er bij de verdere uitwerking van de plannen meer groen gerealiseerd kan worden. De ontwikkelaar geeft aan dat het voornemen bestaat om

langs de Rector Buijselstraat bomen toe te voegen. Ook ter plaatse van de nieuwe straat (in oostelijke richting) zullen waar mogelijk tussen de parkeerplaatsen bomen geplant worden. Verder zullen de woningen een voortuin krijgen waarin door de ontwikkelaar op de erfgrens een (beuken)haag geplant zal worden. Dit zorgt voor een groen aanzicht en stimuleert de toekomstige eigenaren om de voortuinen groen te houden.

Adres	Woonplaats	Reactie	Antwoord:
Ketelhavenplein	TILBURG	Goedemorgen, mijn naam is ***** 54 jaar ,ik had een vraagje komen er ook huurappartementen op deze locatie ,zo ja dan heb ik interesse. kan ik mij hier ergens voor inschrijven of via welke wegen gaat de selectie. Ik hoor het graag van uw	Bedankt voor uw belangstelling in ons project. We staan op dit moment aan de start van een bestemmingsplanwijziging en er moeten nog veel zaken verder uitgewerkt worden. Op dit moment is er voor belangstellenden helaas nog geen extra informatie beschikbaar. Het is dan ook nog niet mogelijk om in te schrijven voor een woning of appartement. Of de appartementen te koop of te huur aangeboden worden, staat op dit moment nog niet vast. We zullen u wel geheel vrijblijvend op de lijst met belangstellenden zetten. Belangstellenden ontvangen zo nu en dan een nieuwbrief over de voortgang en de stand van zaken van dit project. Inschrijven op een woning wordt pas mogelijk als de woningen daadwerkelijk in verkoop zijn.
Heistraat	Rijen	Kunnen wij ons al inschrijven voor het kopen van de levenbestendige woningen?	Bedankt voor uw belangstelling in ons project. We staan op dit moment aan de start van een bestemmingsplanwijziging en er moeten nog veel zaken verder uitgewerkt worden. Op dit moment is er voor belangstellenden helaas nog geen extra informatie beschikbaar. Het is dan ook nog niet mogelijk om in te schrijven voor een woning of appartement. We zullen u wel geheel vrijblijvend op de lijst met belangstellenden zetten. Belangstellenden ontvangen zo nu en dan een nieuwbrief over de voortgang en de stand van zaken van dit project. Inschrijven op een woning wordt pas mogelijk als de woningen daadwerkelijk in verkoop zijn.
Heistraat	Rijen	Wij zijn erg enthousiast over uw bouwplannen aan de Rector Buijselstraat 20-24. Wij wonen op de hoek van de Heistraat en de Van Hogendorpstraat en erg geïnteresseerd in de levensloopbestendige woning op de hoek van de Heistraat en Rector Buijselstraat. Is het mogelijk om hier alvast voor in te schrijven en een optie op te krijgen, uiteraard onder voorbehoud? Wij hebben ons ingeschreven voor de informatieavond op woensdag 7 oktober.	Bedankt voor uw belangstelling in ons project. We staan op dit moment aan de start van een bestemmingsplanwijziging en er moeten nog veel zaken verder uitgewerkt worden. Op dit moment is er voor belangstellenden helaas nog geen extra informatie beschikbaar. Het is dan ook nog niet mogelijk om in te schrijven voor een woning of appartement. We zullen u wel geheel vrijblijvend op de lijst met belangstellenden zetten. Belangstellenden ontvangen zo nu en dan een nieuwbrief over de voortgang en de stand van zaken van dit project. Inschrijven op een woning wordt pas mogelijk als de woningen daadwerkelijk in verkoop zijn.
Heistraat	Rijen	Wat zijn de verwachte prijzen voor een eengezinswoning? We hebben mogelijk interesse. Kunnen wij als één van de eerste hier op de hoogte gehouden worden indien het te koop is?	Bedankt voor uw belangstelling ons project. Op dit moment is er niet meer informatie beschikbaar. We staan op dit moment aan de start van een ontwikkelingsproject en er moeten nog veel zaken verder uitgewerkt worden. We zullen u geheel vrijblijvend op de lijst met belangstellenden zetten.
Heistraat	Rijen	Gisteren werd mij een brief door mijn buurman bezorgd omtrent dit plan. Als mede oudste bewoners van deze straat was dit een verrassing wij hadden niets ontvangen, vreemd! Daar wij al enkele jaren op zoek zijn naar nieuwe huisvesting. Is dit een vergissing geweest? Na het lezen van dit plan heb ik meteen actie ondernomen en het formulier ingevuld. Nu nog een vraag zijn er nog meerdere bewoners niet geïnformeerd?	Wij hebben uw bericht in goede orde ontvangen en willen graag antwoord geven op uw vragen. Ik heb u zojuist ook telefonisch geprobeerd te bereiken, maar dat is helaas niet gelukt, vandaar dat u dit bericht ontvangt. Afgelopen woensdag hebben wij inderdaad brieven bezorgd in de omgeving van de locatie Rector Buijselstraat 20-24 in Rijen. In overleg met de gemeente Gilze en Rijen hebben wij bepaald welke adressen een brief ontvangen. Dit zijn in eerste instantie de adressen die grenzen aan het plangebied en of uitzicht hebben op het plangebied. In aanvulling daarop kiezen wij ervoor om nog wat extra adressen toe te voegen. De brief die wij gestuurd hebben is gericht aan mensen die vanwege de ligging van hun woning/bedrijfspan/tuin een belang kunnen hebben bij de ontwikkeling van deze locatie. In totaal hebben wij ca. 60 brieven bezorgd in de directe omgeving van de locatie. Omdat u wat verder van het plangebied af woont, hebben wij bij u geen brief bezorgd. U geeft aan dat u op zoek bent naar nieuwe huisvesting.
Kardinaal de Jongstraat	Rijen	Ik heb een brief van jullie ontvangen dat Kin gesloopt gaat worden en daarvoor in de plaats appartementen en huizen gaan komen.Ik heb hier wel een vraag over. Ik woon in Kardinaal de Jongstraat en voor mijn deur staan een aantal speeltoestellen. Deze worden met name in het voorjaar en de zomer al druk bezocht. Ik maak me hier wel zorgen over met het nieuwe project. Houden jullie rekening met het bouwen van een speeltuintje bij het nieuwe project?Als er namelijk meer mensen komen wonen waaronder gezinnen is de kans groot dat zij als er niets is hier komen spelen. Dat is qua ruimte en overlast niet haalbaar.Hopelijk wordt er ook naar zulke dingen gekeken.	U vraagt zich af of wij in ons project ook een speeltuin realiseren. In onze huidige plannen is geen nieuwe speeltuin opgenomen. De gemeente Gilze en Rijen is verantwoordelijk voor de openbare speelvoorzieningen in het dorp. Zij hebben ons laten weten dat er geen nieuwe speelvoorziening nodig is ter plaatse van onze locatie. Ons bouwplan bestaat vooralsnog uit levensloopbestendige woningen, eengezinswoningen en appartementen. Van de ca. 35 woningen die wij voor ogen hebben, zijn er maar een beperkt aantal (ca. 7) geschikt voor gezinnen. Wij verwachten dan ook dat het aantal gezinnen met kinderen in ons plan niet heel groot zal zijn. De kans dat door onze plannen de overlast ter plaatse van de huidige speelvoorziening aan de Kardinaal de Jongstraat zal toenemen, achten wij dan ook niet zo groot.
Onbekend	onbekend	Heb gehoord dat jullie nieuwbouw huizen gaan bouwen in Rijen. Bij het voormalige kin bedrijf. Zou daar graag meer informatie van willen. Ben zeer geïnteresseerd.	Bedankt voor uw belangstelling ons project.Op dit moment is er niet meer informatie beschikbaar.We staan op dit moment aan de start van een ontwikkelingsproject en er moeten nog veel zaken verder uitgewerkt worden.We zullen u geheel vrijblijvend op de lijst met belangstellenden zetten.