

# Rijen Zuid, voorwaarts mars !



Presentatie Inloopavond omwonenden Gilze-Rijen maandag 11 maart 2020



# 2019 (1-2)

- Initiatief Leystromen
- Interviews
- Inloophuis
- Huisbezoeken
- Overhandiging bewonersadvies
- Vorming “bewonerscommissie”
- Ophalen procesinformatie uit bewonerscommissie

Rijen Zuid  
voorwaarts  
mars!

Rijen Zuid  
voorwaarts  
mars!

Rijen Zuid,  
voorwaarts  
mars!

Rijen Zuid,  
voorwaarts  
mars!

Rijen Zuid

# 2019 (2-2)

- Opstarten afstemming met gemeente, toewijzing budget projectleider 2020
- Inloophuis -> gezelschapshuis
- Her-ijking sociaal plan (huurdersvereniging)
- Analyse bewonersadvies versus gemeente versus Leystromen
- Opzet matrix en bekendmaking %



Wij vernieuwen Rijen Zuid zodat deze wijk qua woningen, woon- en leefomgeving ook naar de toekomst een aantrekkelijke plek blijft om te wonen en te leven.

	de woning	sociaal / maatschappelijk	de woonomgeving	
<b>Bewoners(advies)</b>	<p>verkoop / aankoop mogelijk maken het is koud en schemmel sloop / renovatie noodzakelijk schuttingen te slecht achterpaden zien er niet uit voornamen netter maken voornamen laag houden gelijkloers zou wel fijn zijn, ontbreekt het is fijn om hier te wonen</p>	<p>imago verbeteren taal/cultuur/banieren wegnemen de buurt als geheel verbeteren (niet alleen de woningen) Leefbaarheid verbeteren op terrein van - werk / inkomen - veiligheid - meedoen in de samenleving - minder tot geen overlast - korte lijnen met hulpverlening Fitschy-gevoel is weg "hangplek" voor oudere kinderen? bewoners willen meedoen</p>	<p>veilig - snelheid auto verlagen buurtmoedige - achterpaden zien er niet uit schoner - afval is een rommelteje - hondenoep is ergens optimaler: - niet genoeg parkeren plaatsen - groen verbeteren of ergens anders picnicen terreden maar vergeten graag in de wijk blijven getal van kinderen die buiten spelen</p>	<b> sociaal plan</b>
<b>Leystromen</b>	<p>grootschalige wij vernieuwing verkoop sloop / nieuwbouw ingrijpende renovatie verschillende voorvormen / app- kleinere huizen appartementen in de wijk bereikbaarheid voorlasten belangrijk woningen voldoen ivm alternatief aan eisen en wensen van de toekomst gelijk aantal woningen behouden</p>	<p>de buurt als geheel zien ruimte voor ontmoeting overnemen de bewoners willen niet voor niets graag in buurt blijven wonen. Dan gaat er blijfbaar ook iets goed behouden wat goed is, verbeteren wat kan inzet van consultants</p>	<p>prestig wonen fruits voelen waar mogelijk aansluiten op wensen bewoners inrichting vernieuwen niet alleen de woningen maar ook de achter- paden opknappen</p>	<b> samenwerkingsovereenkomst</b>
<b>gemeente</b>	<p>medewerking aan plan en procedures  Leystromen en gemeente trekken gezamenlijk op om de wijk duurzamer en sociaal vitaler te maken</p>	<p>vergroten van betrokkenheid van bewoners vergroten van de participatie van bewoners eerder signaleren van sociaal maatschappelijke problematiek eerder inspelen op sociaal maatschappelijke problematiek inzet wijkteam &amp; dorpsverbinder</p>	<p>goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot beveging en ontmoeting parkeren aanpassen aan huidige norm planvorming voor herinrichting van de openbare ruimte gelijktijdig met de renovatie van de woningen</p>	



We vernieuwen Rijen Zuid zodat deze wijk qua woningen, woon- en leefomgeving ook naar de toekomst een aantrekkelijke plek blijft om te wonen en te leven.

	de woning	sociaal / maatschappelijk	de woonomgeving	
<b>Bewoners(advies)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verlichting / afdichting mogelijk maken</li> <li>het is koud en schimmel</li> <li>vloer / renovatie noodzakelijk</li> <li>afwaterpaden zijn niet uit</li> <li>voorzieningen niet maken</li> <li>afwateringen laag houden</li> <li>geplaster zou wel fijn op</li> <li>ontbreekt</li> <li>het is lijn op het te zijn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>image verbeteren</li> <li>taal/cultuurbarriere wegnemen</li> <li>de buurt als geheel verbeteren (niet alleen de woningen)</li> <li>Leefbaarheid verbeteren op terrein van:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- werk / inkomen</li> <li>- veiligheid</li> <li>- meedoen in de samenleving</li> <li>- minder uitgestuurd overlast</li> <li>- korte lijnen met hulpverlening</li> <li>- fysiek gevoel weg</li> <li>- hangplek voor oudere kinderen?</li> <li>- bevoeren doen meedoen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>veilig</li> <li>- snelheid auto verlagen</li> <li>huurtoesicht</li> <li>- afschepelen zien er niet uit</li> <li>schoner</li> <li>- afval is een rommelige</li> <li>- hondenpoep is ergens</li> <li>optimaler</li> <li>- niet genoeg parkeerplaatsen</li> <li>- groen verbeteren of ergens anders plocicken</li> <li>recreëren maar vergeren</li> <li>graag in de vrije blijven</li> <li>gemak van kinderen de buiten spelen</li> </ul>	
<b>Leystromen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>groenachtige vijfverdieping</li> <li>verkoop</li> <li>koop / huur / bouw</li> <li>ingrijpende renovatie</li> <li>verschillende woonvormen / app</li> <li>kleine haren</li> <li>apparaten in de wijk</li> <li>bereikbaarheid voorlasten belangrijk</li> <li>woningen voldoen / alternatief aan eisen</li> <li>veenen van de toekomst</li> <li>veel aantal woningen behouden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de buurt als geheel zien</li> <li>ruimte voor ontmoeting overwegen</li> <li>de bevoeren willen niet graag in</li> <li>buurt blijven wonen. Dan gaas er blijbaar</li> <li>ook iets goed</li> <li>behouden wat goed is, verbeteren wat niet</li> <li>inzet van consultants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>prettig wonen</li> <li>huur soelen</li> <li>waar mogelijk aanvullend op verlenen bevoeren</li> <li>aanrichting vernieuwen</li> <li>niet alleen de woningen maar ook de afwater-</li> <li>paden opruimen</li> </ul>	<b> sociaal plan </b>
<b>gemeente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>medewerking aan plan en procedures</li> <li>Leystromen en gemeente trekken</li> <li>gezamenlijk op om de wijk duurzamer</li> <li>en sociaal vitaler te maken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vergroten van betrokkenheid van bevoeren</li> <li>vergroten van de participatie van bevoeren</li> <li>eerder signaleren van sociaal maatschappelijke</li> <li>problematiek</li> <li>eerder inspelen op sociaal maatschappelijke</li> <li>problematiek</li> <li>inzet vifteam &amp; dorpsverbinder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>goed ingrichte openbare ruimte die uitnodigt tot</li> <li>beleving en ontmoeting</li> <li>parkeren aanpassen aan huidige norm</li> <li>planvorming voor herinrichting van de</li> <li>openbare ruimte gelijktijdig met de</li> <li>renovatie van de woningen</li> </ul>	<b> samenwerkingsovereenkomst </b>

GEMEENTE

**Gi(ze en Rijen**



**Leystromen**  
verbindend | ondernemend



Plek  
voor  
iedereen





# Samenvatting nov 2019

- Woningen
  - Iedereen kan in de wijk blijven / gelijke woonlasten
  - 30 % sloop / 40% nieuwbouw
  - 10% verkoop
  - 60% renovatie
- Woonomgeving
  - Aansluiten op de norm anno 2020
  - Veilig en geborgenheid
- Sociaal-maatschappelijk
  - Uitnodigen voor ontmoeting



# Opvolging

- Externe stedenbouwkundige
  - Gevoel bij wijk
  - Aansluiting spoorzone
  - Invullen boodschap uit analyse / matrix
  - Terzake kundig

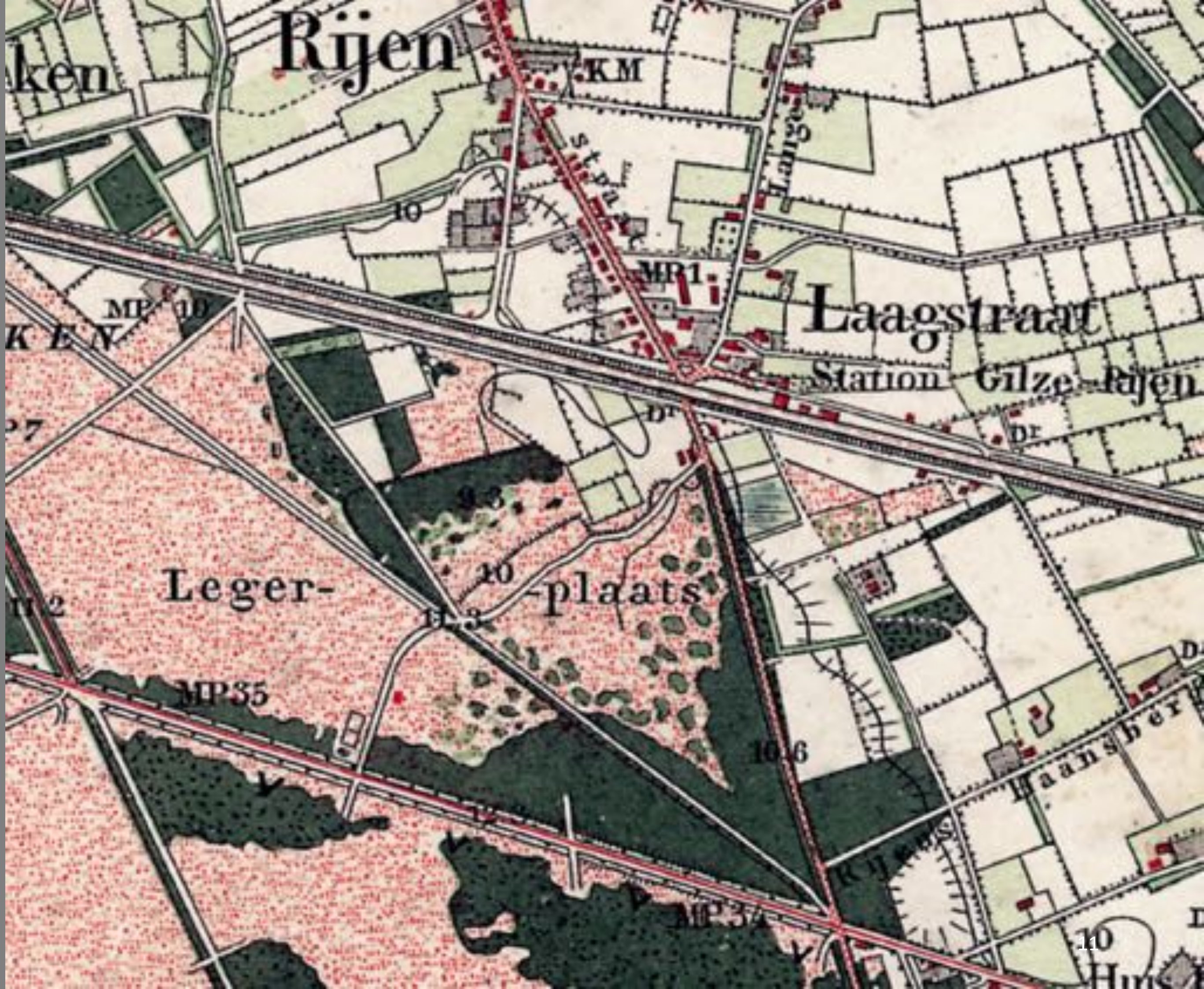


# Relatie met visie Spoorzone Rijen





1900





2019







Rijen Zuid-De Militaire Wijk  
KARELDOORMANSTRAAT IN 1985



Rijen Willem I Plein

Rijen Zuid-De Militaire Wijk

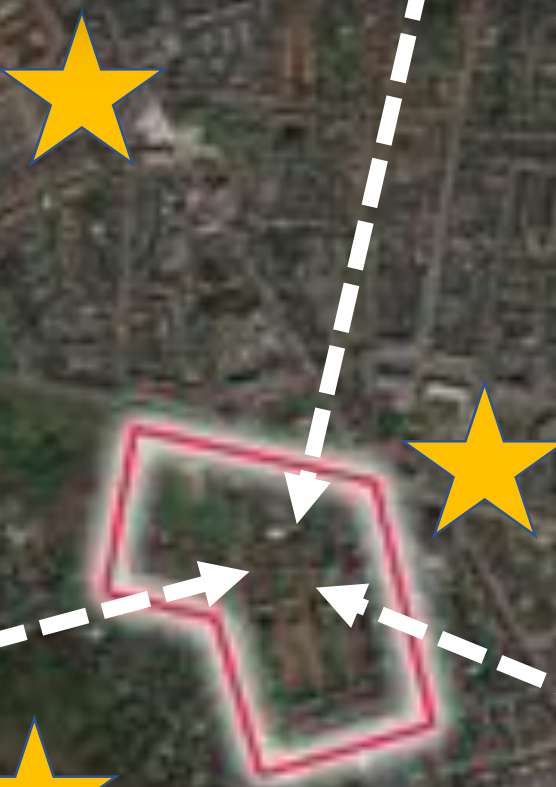


Rijen Zuid-De Militaire Wijk  
zicht op het Frederikplein in 1985





# Verbinding met bos, centrum en station





# Studiegebied Rijen- Zuid: bestaande situatie





# Verbinding met project Spoorzone Rijen





Verbinden met het centrum



Verbinden met het station







# Gebiedsvisie stations- omgeving i.r.t. Rijen Zuid





Verbinding met het bos !



Het bos zeer dichtbij!



Groene woonomgeving



Stationsplein en <sup>20</sup>-park





**Introverte woonbuurt;  
Wat is het hart van de wijk ?**







**HART**  
in de  
**WIJK**





Verbonden met  
het centrum



Verbonden met elkaar  
en met de  
omgeving

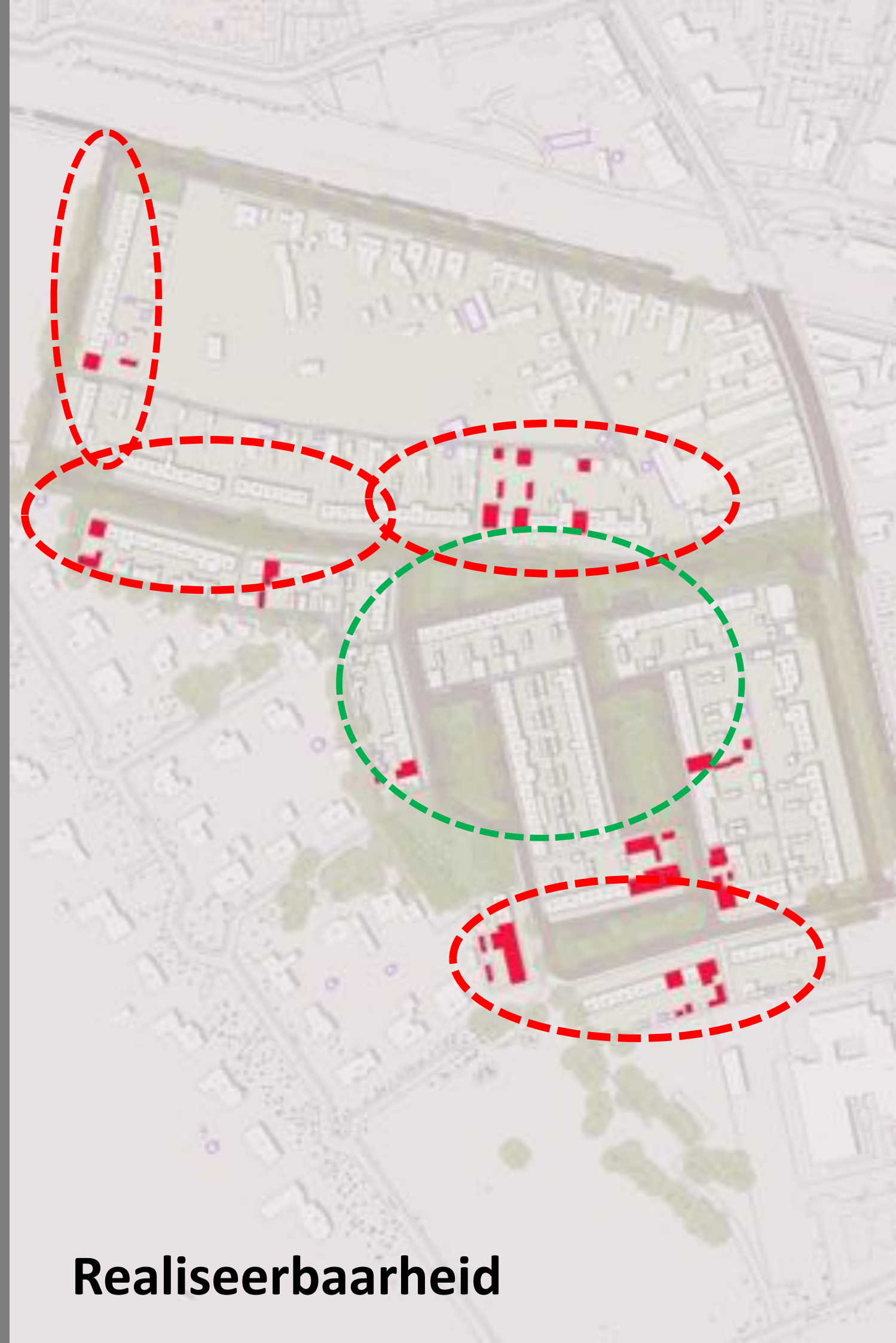
HART  
in de  
WIJK

Verbonden met  
het bos

Verbonden met  
het station

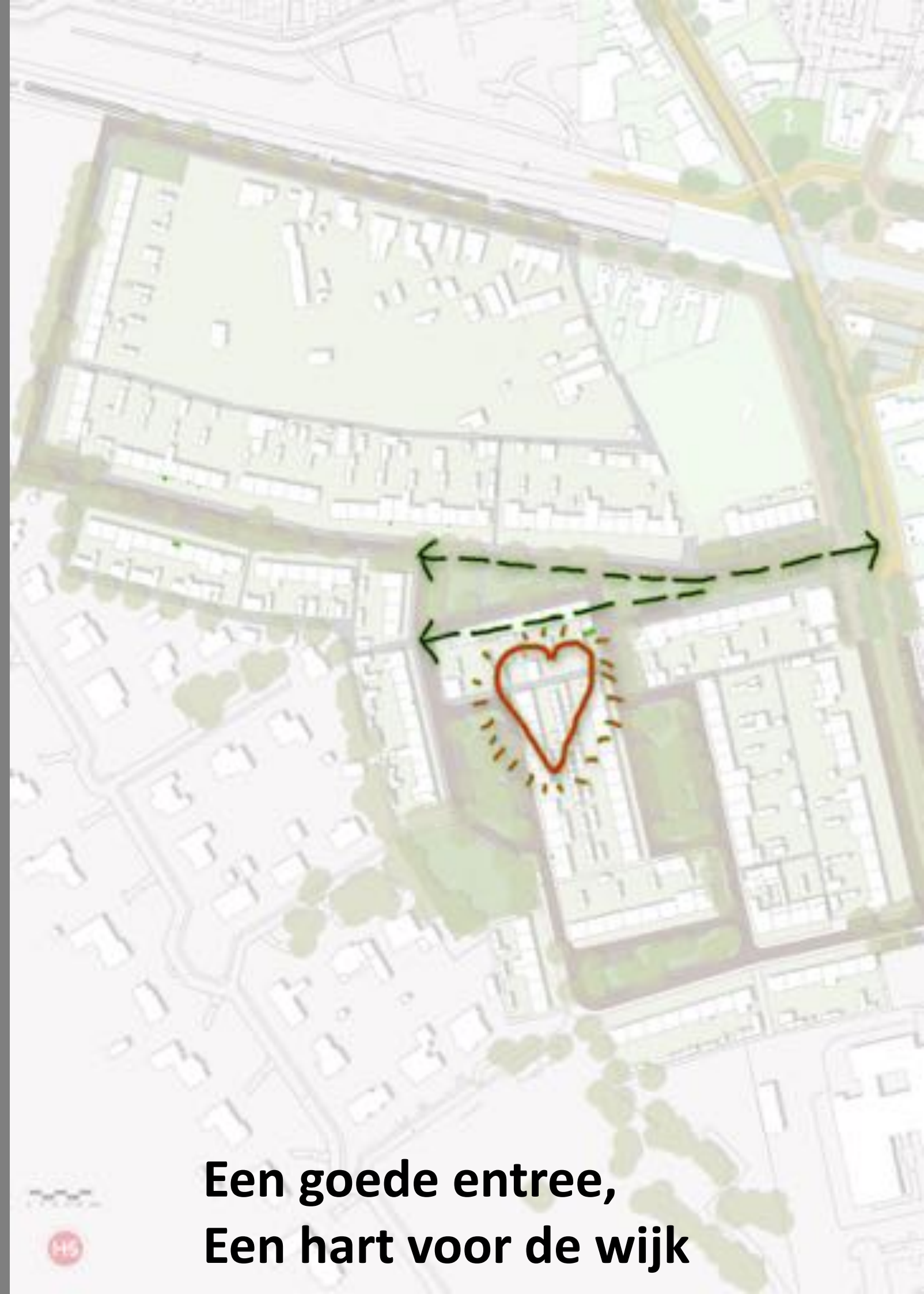
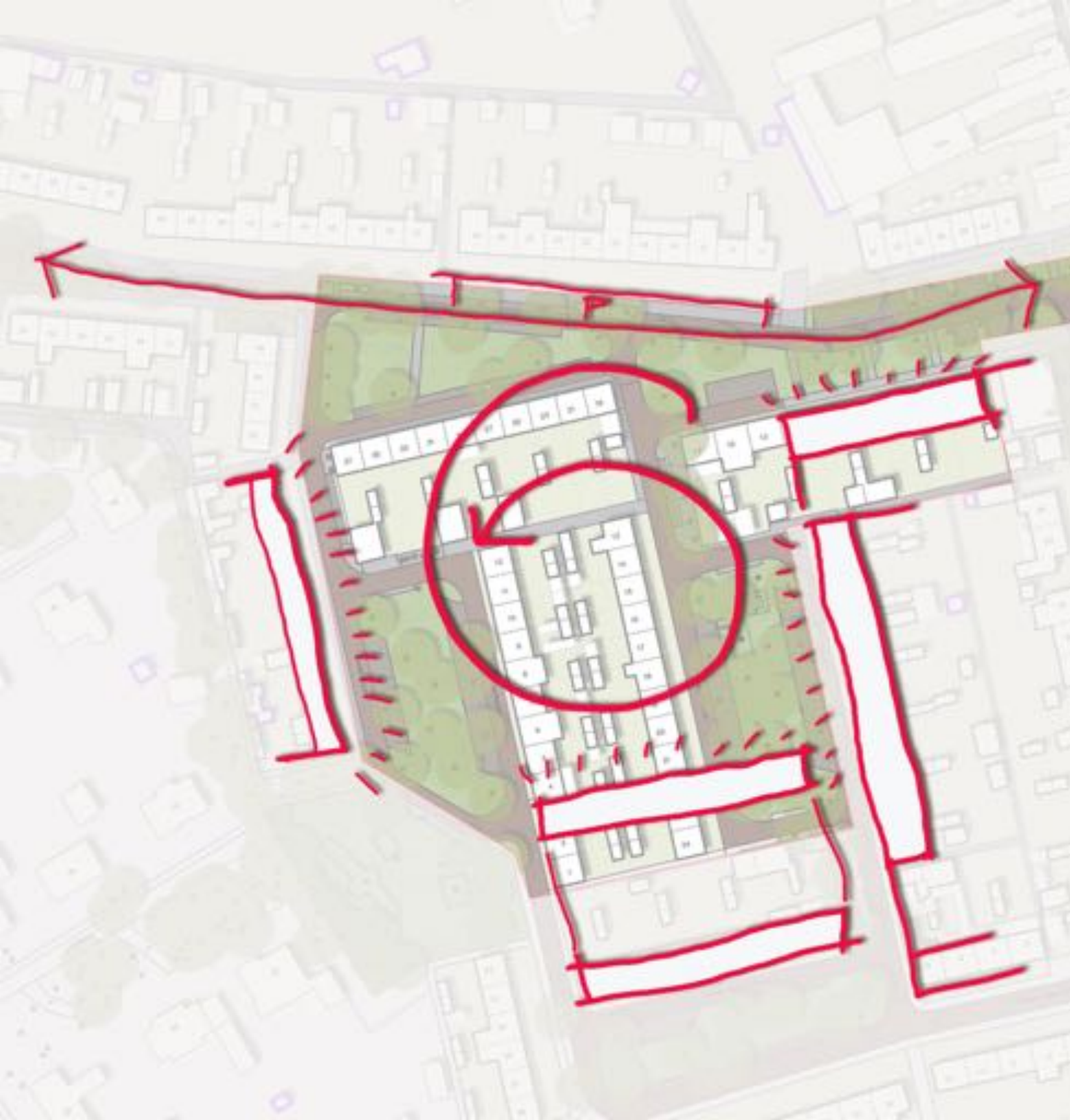






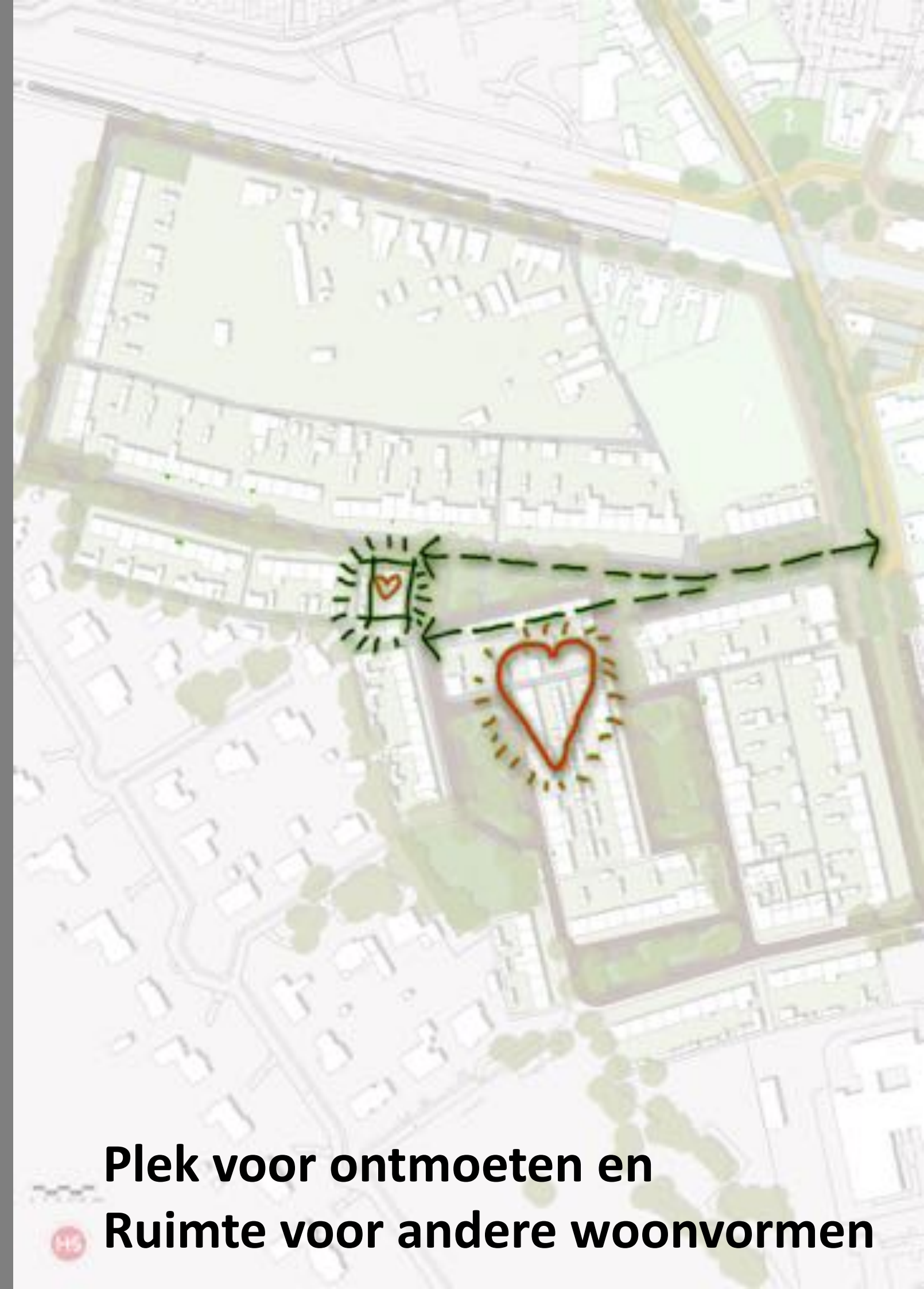
**Realiseerbaarheid**





**Een goede entree,  
Een hart voor de wijk**





**Plek voor ontmoeten en  
Ruimte voor andere woonvormen**







Ogen op de wijk gericht





**Bestaande en nieuwe woningen**





**Een nieuw hart voor de wijk**







**Verbonden met elkaar**  
**Verbonden met de omgeving**  
**Verbonden met het bos, het centrum**  
**en het station**



**Een nieuw hart voor de wijk!**

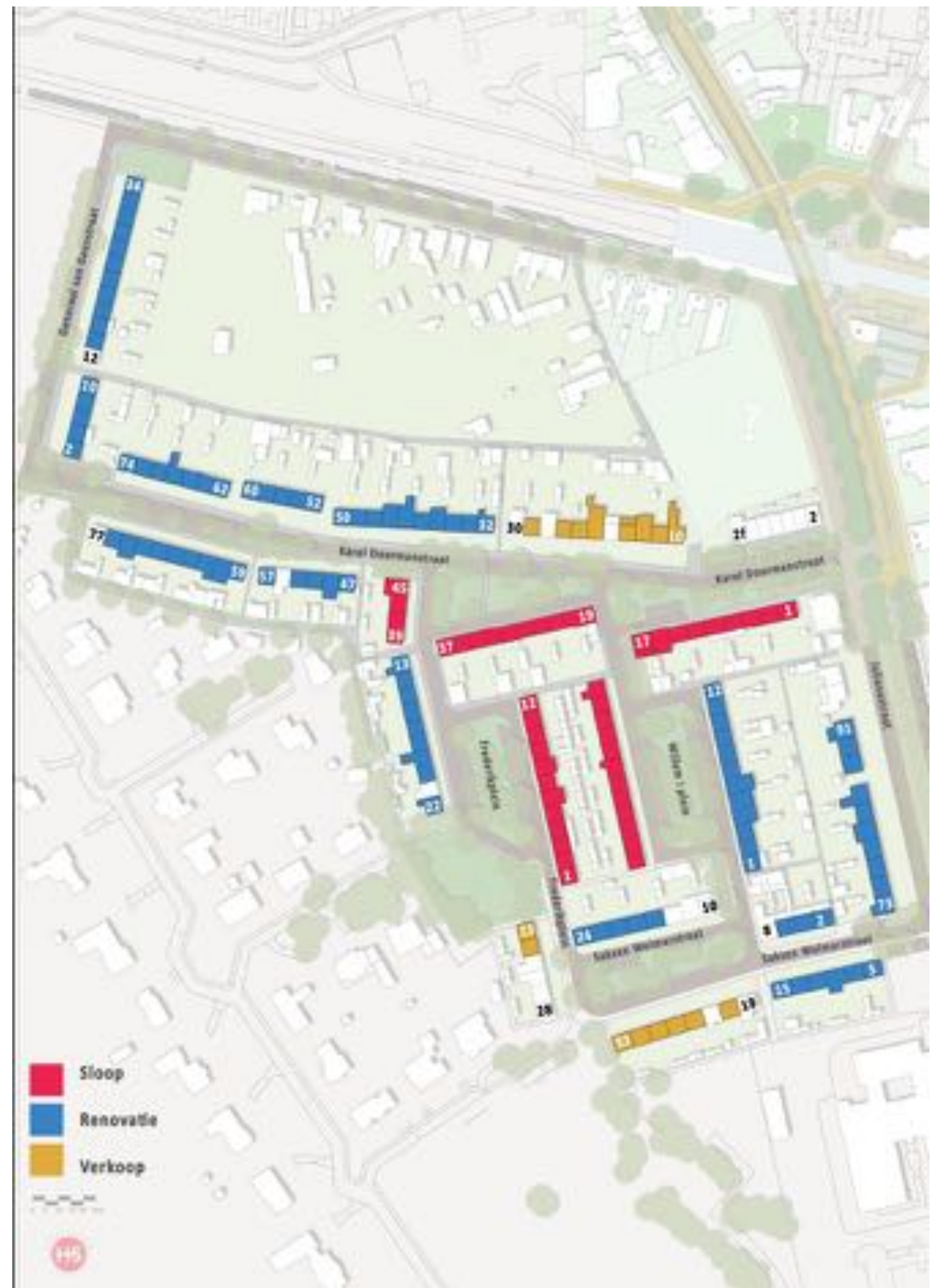
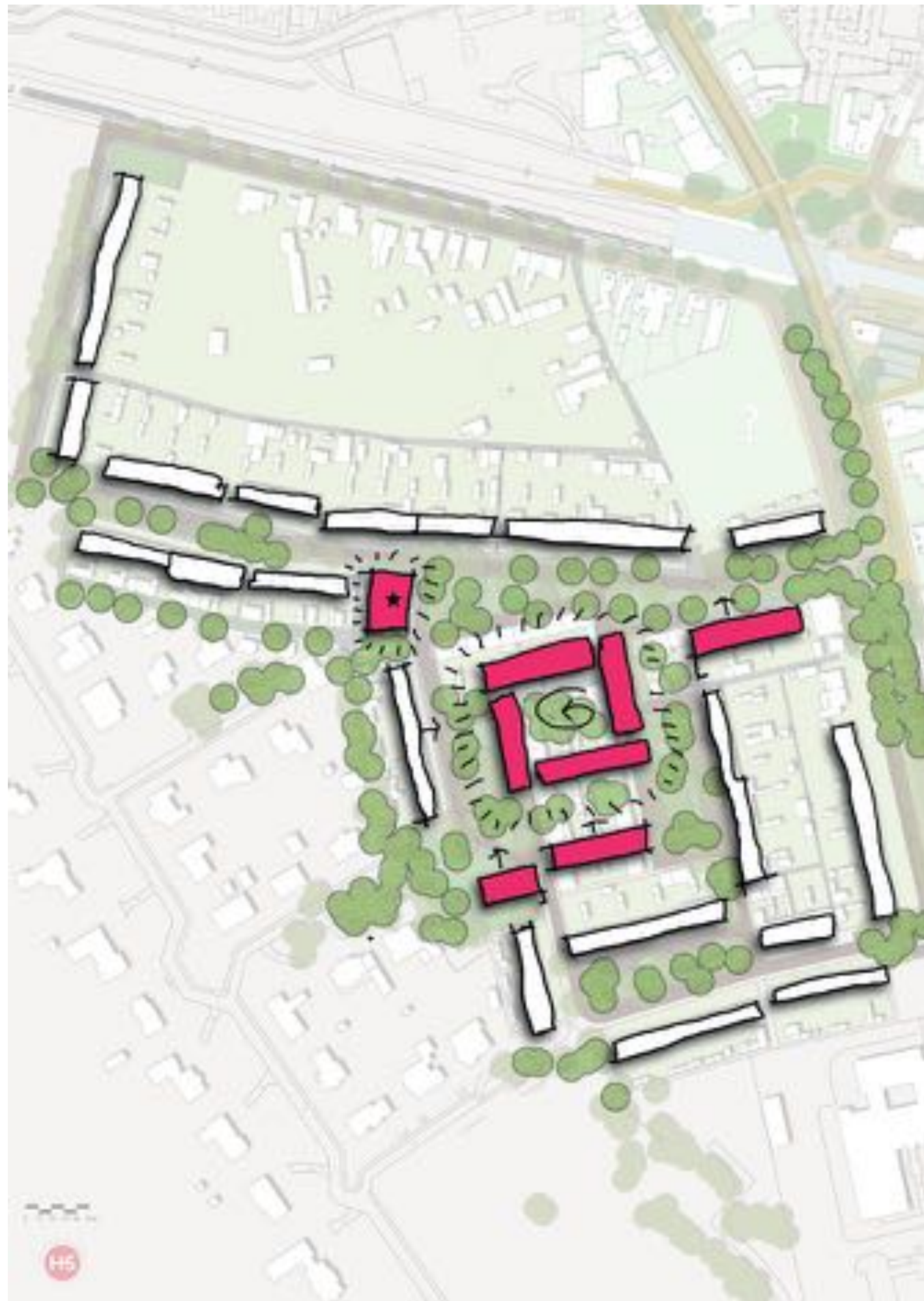






**Leystromen**  
verbindend | ondernemend









**Sloop**



**Renovatie**



**Verkoop**



**SLOOP 30%**



**VERKOOP  
10%**

**RENOVATIE  
60%**



# Aanpassing fysiek → sociale + (1-2)

## \* WONING

- Andere woningtypologie → verbetering woonsituaties (oudere mensen kunnen in de wijk blijven maar in een passende woning, gelijkvloers en met geen of kleinere tuin)
- Renovatie naar minimaal Label B → gezonder en comfortabeler
- Studie : van het gas af
- Verbetering voor- en zijkanten → beter toezicht op en naar openbare ruimte





# Verbinding met het elkaar en verbinding met de woonomgeving





# Aanpassing fysiek → sociale + (2-2)

## \* WOONOMGEVING

- Weghalen ondoorzichtige / niet zichtbare achterpaden ter voorkoming van ongewenste illegale activiteiten
- Verbeteren parkeren naar parkeren anno 2020, verbetering en juist gebruik openbare ruimte (normen en waarden) en minder onderlinge irritatie
- Overdenken van een gemeenschappelijke voorziening, een school oid is niet aanwezig, gezelschapshuis leidt nu al tot hogere cohesie
- Opknappen openbare ruimte → wat schoon en heel is geeft minder reden tot verwaarlozing



Tijden veranderen...



1985



2019



# HONDENUITLAATVOORZIENINGEN ?

## Hondenbezitter, houdt u zich aan de regels!

**WAAR**  
kunt u wandelen met uw hond?

### AANGELIJD

Met de hond aan de lijn mag u bijna overal wandelen. Behalve in speeltuinen.

### LOS

Alleen in de losloopgebieden mag u uw hond los laten lopen.

Hondenlosloopgebieden zijn duidelijk herkenbaar.



**HONDEN POEP**  
opruimen of niet?

### JA, OPRUIMEN IS VERPLICHT

U ruimt overal de poep van uw hond op.

Bij hondenhalthes vindt u papieren zakjes en een vuilnisbak. Volle zakjes mogen in elke vuilnisbak.

### BEHALVE

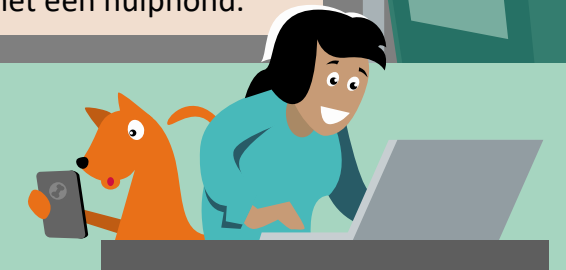
De opruimplicht geldt niet:

- in losloopgebieden
- bij hondentoiletten
- voor mensen met een hulphond.



Op onze website vindt u een overzicht van alle hondenvoorzieningen: losloopgebieden, hondentoiletten en hondenhalthes.

[www.gilzerijen.nl/honden](http://www.gilzerijen.nl/honden)



### Toezi chthouders van de gemeente gaan controleren.



Houdt u zich niet aan de regels, dan krijgt u een boete. Bijvoorbeeld voor:

- poep niet opruimen
- de hond niet aanlijnen waar dat moet
- wandelen met uw hond in gebieden waar dat niet mag
- een hondendoepzakje of -schepje niet bij u hebben



### Heeft u ideeën over wat er beter kan?

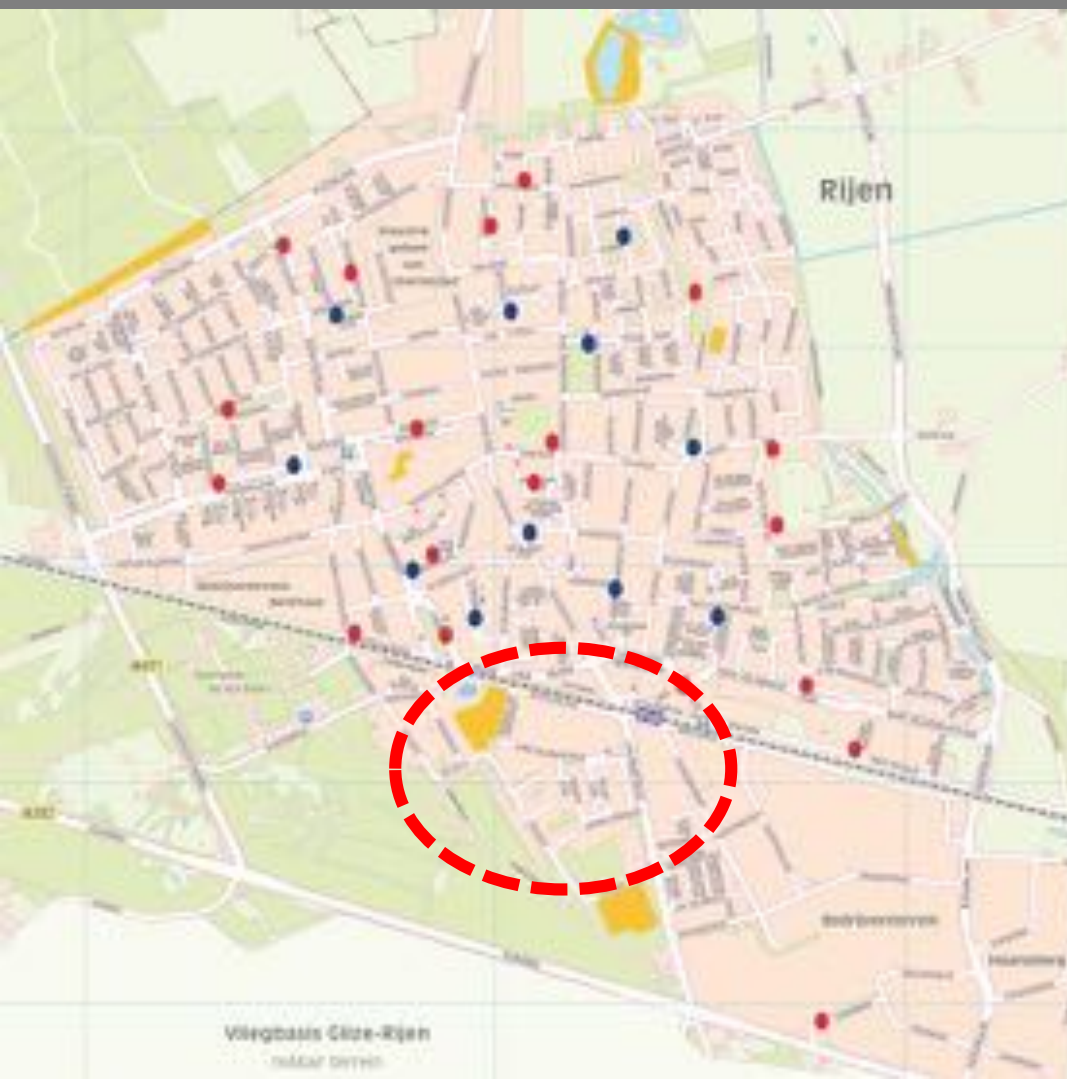
Dan horen wij dat graag via e-mail [info@gilzerijen.nl](mailto:info@gilzerijen.nl) of telefoon 14 0161.

Samen voorkomen we overlast en zorgen voor een prettige woonomgeving voor iedereen.  
**Helpt u ook mee?**

GEMEENTE **Gilze en Rijen**



vraag of problemen? neem contact op via 0161-290240 of [www.gilzerijen.nl](http://www.gilzerijen.nl)



## Hondenvoorzieningen Rijen

- Hondentoiletten
- Zakjesautomaten
- Losloopgebieden

Gilze en Rijen

Vliegbasis Gilze-Rijen  
17460001



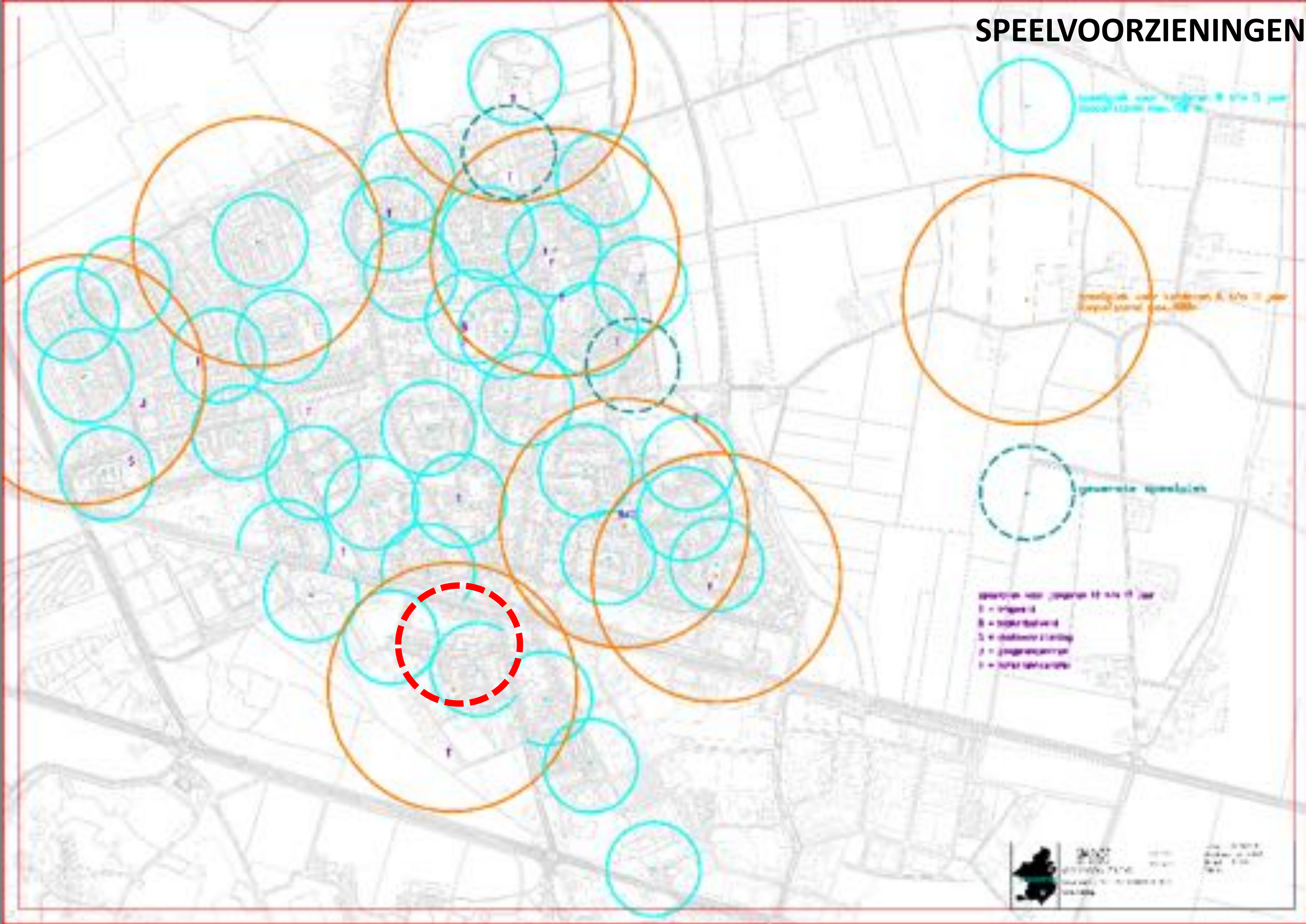


# SPEELVOORZIENINGEN





# SPEELVOORZIENINGEN







Verbeteren van de  
openbare ruimte

1985



2019





Leystromen/bewoners

Gemeente

Rommel in de achtergang



BASISNIVEAU VOOR IEDEREEN



MEUBILAIR  
BEPLANTING

VERHARDING  
AFVALBAKKEN

BOOMSPIEGELS  
BLOEMBAKKEN



MEUBILAIR  
BEPLANTING

VERHARDING  
AFVALBAKKEN

BOOMSPIEGELS  
BLOEMBAKKEN

GROEN DOEN!



BIODIVERSITEIT

NATUURLIJKE BEGRAZING

BEWUSTWORDING

FLORA EN FAUNA

ECOLOGISCHE BERMEN

BEHOUD VAN HET LANDSCHAP



# Basisbeleid openbare ruimte Gemeente Gilze-Rijen

IEDEREEN DOET MEE



JONG EN OUD

GROENONDERHOUD

SAMEN OPRUIJEN

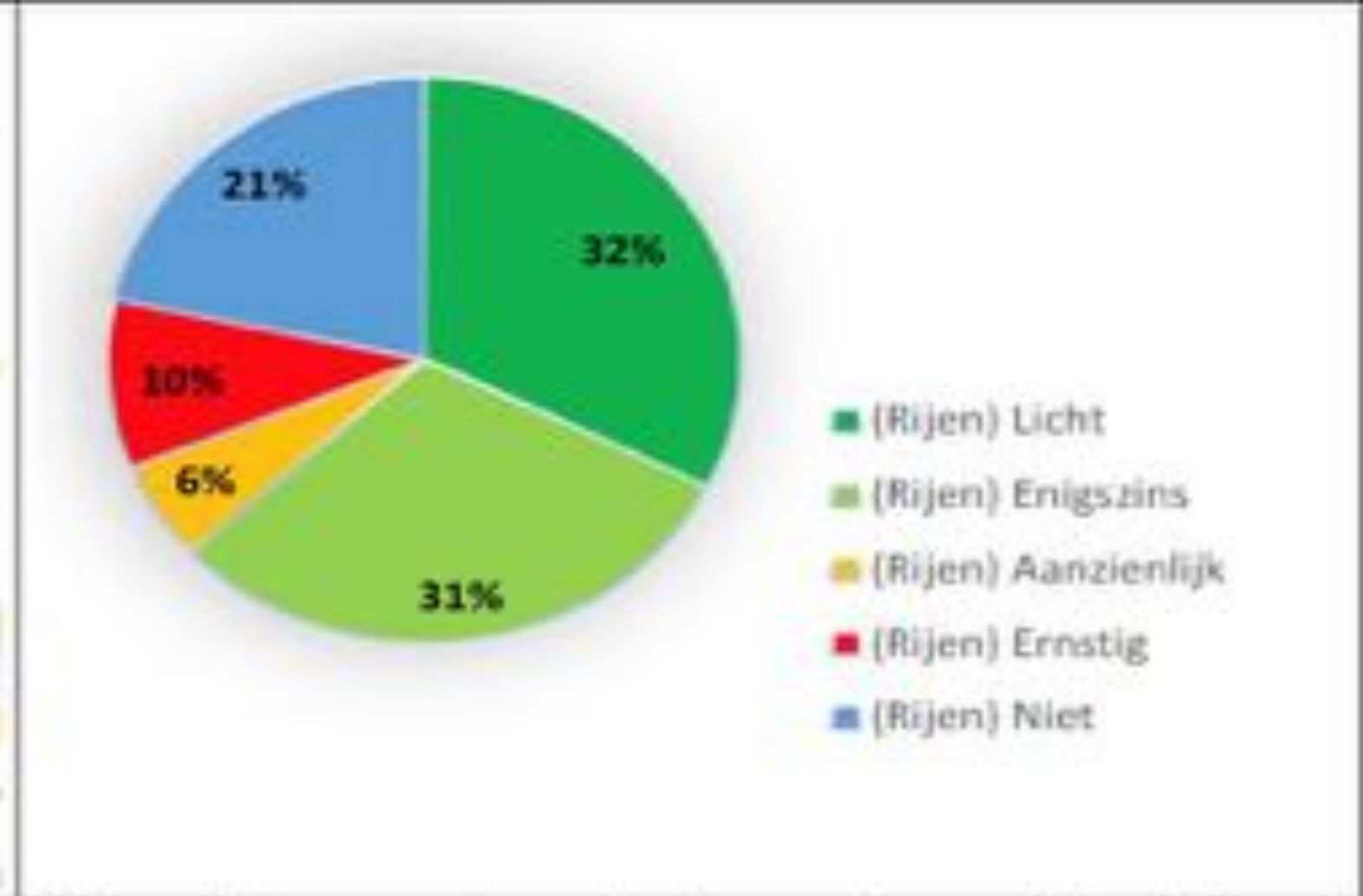
ADOPTIE

ACTIEVE DEELNAME

SCHONE LEEFOMGEVING







Plattegrond met mate van wortelopdruk

% aantal bomen in verharding mate wortelopdruk



Opname Militaire wijk najaar 2019



## 7. BIJLAGE

### 7.1 Samenvatting inventarisatie inrichtingsknelpunten

In 2018 heeft Beheeraccent een inventarisatie gedaan van inrichtingsknelpunten in de gemeente Gilze en Rijen. De knelpunten die het beheer bemoeilijken zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Dorp	Gebied	Inrichtingsprobleem	
Gilze	Centrum en hoofdwegen	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Plekken zijn niet bereikbaar voor de veegdienst</li><li>◆ Ongelijke bestrating</li><li>◆ Te kleine boomspiegels</li></ul>	
	Hofstad	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Slecht aansluitende stoepen</li><li>◆ Aansluiting kolken op verharding</li><li>◆ Nutteloos hekwerk</li></ul>	
	Hoekvlag	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Half-verharding bemoeilijkt machinaal vegen</li></ul>	
	Neerbovenestraat	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Plekken zijn niet bereikbaar voor de veegdienst</li><li>◆ Veeg voegwerk in bestrating bemoeilijkt onkruidvrij houden</li><li>◆ Ongelijke bestrating</li></ul>	
	Wildschut e.o.	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Te kleine boomspiegels</li><li>◆ Olifantenpaden</li><li>◆ Nutteloos hekwerk</li><li>◆ Veeg voegwerk in bestrating bemoeilijkt onkruidvrij houden</li><li>◆ Aansluiting kolken op verharding</li></ul>	
	Burg. Van Poppelstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Verouderde plantvakken</li><li>◆ Verouderde bestrating</li></ul>	
	Heinsbergstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Te kleine boomspiegels</li></ul>	
	Molenschot	Weth. Boemaarstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Te kleine boomspiegels</li></ul>
		Pastoor van Rietstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Verouderde bestrating</li></ul>
	Rijen	Centrum en hoofdwegen	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Vernieling</li><li>◆ Zoutschade</li><li>◆ Plantvakken te klein of slecht</li><li>◆ Veeg voegwerk in bestrating bemoeilijkt onkruidvrij houden</li><li>◆ Krappe bochten voor vuilniswagen</li></ul>
Alalanta		<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Ecologisch beheer zorgt voor rommelig beeld. Dit beïnvloedt de beleving negatief</li><li>◆ Veeg voegwerk in bestrating bemoeilijkt onkruidvrij houden</li></ul>	

#### Rijen Zuid

- ◆ Verouderde bestrating
- ◆ Materiaal op speelplaats is moeilijk te onderhouden (rubber)
- ◆ Varkensruggen op parkeerplaatsen bemoeilijkt machinaal vegen
- ◆ Krappe bochten voor vuilniswagen
- ◆ Te kleine boomspiegels
- ◆ Gebroken of verkeerd teruggelegde bestrating

#### Pastoor Gilbestraat e.o.

- ◆ Slecht bereikbare hoeken
- ◆ Veeg voegwerk in bestrating bemoeilijkt onkruidvrij houden
- ◆ Te kleine boomspiegels

#### Vijleken

- ◆ Te kleine boomspiegels
- ◆ Ecologisch beheer zorgt voor rommelig beeld. Dit beïnvloedt de beleving negatief

#### West

- ◆ Verouderde bestrating
- ◆ Verdiepte goot
- ◆ Verdiepte parkeerplaatsen

#### Zaaren e.o.

- ◆ Te kleine boomspiegels

#### Vliegende Vossen

- ◆ Te kleine boomspiegels
- ◆ Varkensruggen op parkeerplaatsen bemoeilijkt machinaal vegen

#### Tussen Laagstraat en

#### Hoofdstraat

- ◆ Nutteloos hekwerk
- ◆ Te kleine boomspiegels

## Rijen Zuid

- ❖ Verouderde bestrating
- ❖ Materiaal op speelplaats is moeilijk te onderhouden (rubber)
- ❖ Varkensruggen op parkeerplaatsen bemoeilijkt machinaal vegen
- ❖ Krappe bochten voor vuilniswagen
- ❖ Te kleine boomspiegels
- ❖ Gebroken of verkeerd teruggelegde bestrating



# Planning (1-2)

- 2019
  - Onderzoek
- 2020
  - Planuitwerking en onderzoek
- 2021/2022
  - Vergunningen +1e (tijdelijke) verhuizingen
- 2022
  - Start uitvoering



# Planning (2-2)

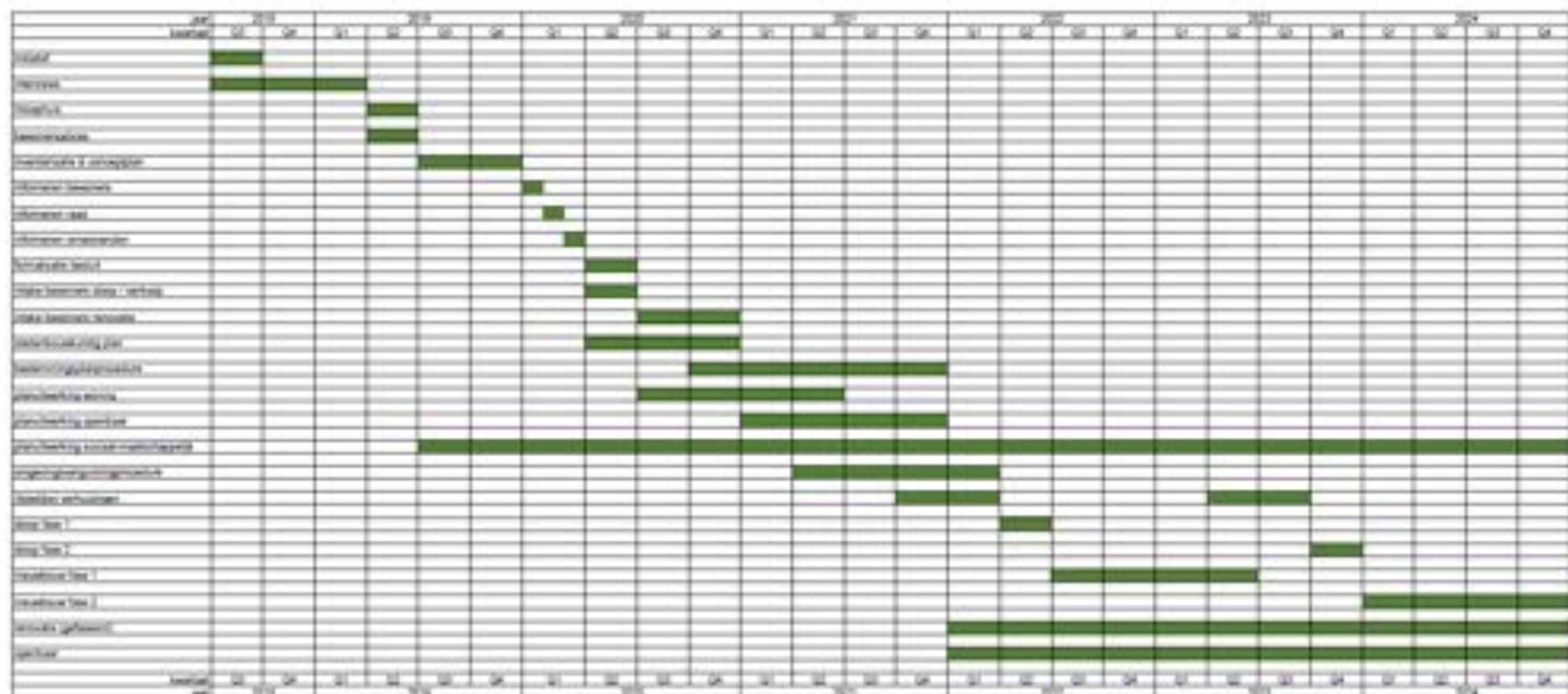
2020

- Plantoelichting huurders
- Raadsinformatie
- Inloopavond buurt (omgevingsdialoog)
- Uitrollen overleg sociaal met gemeente en bewoners
- Inventarisatie wensen bewoners
  - sloop/verkoop : voorjaar 2020
  - renovatie : najaar 2020
- Opstarten bewonerscommissie – werkgroepen
- Uitw. stedenbouwkundig plan / wijz. bestemmingsplan



GiZe en Rijen, Rijen Zuid, "de militaire wijk", wijkvernieuwing

## Globale Overallplanning





## Proces/vervolg:

- Samenwerken 3 partijen
- Samenwerkingssovk opstellen (1<sup>e</sup> helft 2020)
- Plan uitwerken (rekenen en tekenen)
- Bestemmingsplan opstellen
- Anterieure overeenkomst opstellen