

# Rijen Zuid, voorwaarts mars !



Presentatie gemeenteraad Gilze-Rijen maandag 2 maart 2020





# Phira Otten

Gemeente Gilze-Rijen

## Agenda:

- Aanleiding
- Vervolg op memo d.d. 14-11-2019
- Toelichting plan
- Toelichting rol gemeente

An aerial, grayscale photograph of a town, likely Leyden, showing a grid of streets and numerous buildings. A prominent church spire is visible in the upper right quadrant. The image is semi-transparent, serving as a background for the text.

# Kees Klerks

Leystromen



# 2019 (1-2)

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

Kijken 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 %

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		
bewoners(advies)	<p>verkoop / aankoop mogelijk maken                      het is koud en schimmel                      sloop / renovatie noodzakelijk                      schuttingen te slecht                      achterpaden zien er niet uit                      voortuinen netter maken                      woonlasten laag houden                      gelijkvloers zou wel fijn zijn, ontbreekt                      het is fijn om hier te wonen</p>	<p>imago verbeteren                      taal/cultuurbarriere 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                      Fritchy-gevoel is weg                      "hangplek" voor oudere kinderen ?                      bewoners willen meedoen</p>	<p>veiliger :                      - snelheid auto verlagen                      buurttoezicht                      - achterpaden zien er niet uit                      schoner :                      - afval is een rommeltje                      - hondenpoep is ergernis                      optimaler :                      - niet genoeg parkeerplaatsen                      - groen verbeteren of ergens anders picnicken                      tevreden maar vergeten                      graag in de wijk blijven                      gekakel van kinderen die buiten spelen</p>	sociaal plan	
Leystromen	<p>grootschalige wijkvernieuwing                      verkoop                      sloop / nieuwbouw                      ingrijpende renovatie                      verschillende woonvormen / app                      kleinere tuinen                      appartementen in de wijk                      betaalbaarheid woonlasten belangrijk                      woningen voldoen kwalitatief aan eisen                      en wensen van de toekomst                      gelijk aantal woningen behouden</p>	<p>de buurt als geheel zien                      ruimte voor ontmoeting overwegen                      de bewoners willen niet voor niets graag in                      buurt blijven wonen. Dan gaat er blijkbaar                      ook iets goed                      behouden wat goed is, verbeteren wat kan                      inzet van consultants</p>	<p>prettig wonen                      thuis voelen                      waar mogelijk aansluiten op wensen bewoners                      infrastructuur vernieuwen                      niet alleen de woningen maar ook de achter-                      paden opknappen</p>		samenwerkingsovereenkomst
gemeente	<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 sociaalmaatschappelijke                      problematiek                      eerder inspelen op sociaalmaatschappelijke                      problematiek                      inzet wijkteam &amp; dorpsverbinder</p>	<p>goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot                      beweging en ontmoeting                      parkeren aanpassen aan huidige norm                      planvorming voor herinrichting van de                      openbare ruimte gelijktijdig met de                      renovatie van de woningen</p>		

GEMEENTE

**Gi(ze en Rijen**



**Leystromen**  
 verbindend | ondernemend



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>	<p>verkoop / aankoop mogelijk maken</p> <p>het is koud en schimmel</p> <p>sloop / renovatie noodzakelijk</p> <p>schuttingen te slecht</p> <p>achterpaden zien er niet uit</p> <p>voertuigen netter maken</p> <p>woonlasten laag houden</p> <p>gelijkvloers zou wel fijn zijn, ontbreekt</p> <p>het is fijn om hier te wonen</p>	<p>imago verbeteren</p> <p>taal/cultuurbarriere wegnemen</p> <p>de buurt als geheel verbeteren (niet alleen de woningen)</p> <p>Leefbaarheid verbeteren op terrein van :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- werk / inkomen</li> <li>- veiligheid</li> <li>- meedoen in de samenleving</li> <li>- minder tot geen overlast</li> <li>- korte lijnen met hulpverlening</li> <li>- Fritchy gevoel is weg</li> <li>"hangplek" voor oudere kinderen ?</li> <li>bewoners willen meedoen</li> </ul>	<p>veiliger :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- snelheid auto verlagen</li> <li>buurtoezicht</li> <li>- achterpaden zien er niet uit</li> </ul> <p>schoner :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afval is een rommeltje</li> <li>- hondenpoep is ergernis</li> </ul> <p>optimaler :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niet genoeg parkeerplaatsen</li> <li>- groen verbeteren of ergens anders picnicken</li> <li>tevreden maar vergeten</li> <li>graag in de wijk blijven</li> <li>gekakel van kinderen die buiten spelen</li> </ul>	<b> sociaal plan </b>	<b>samenwerkingsvereenkomst</b>
<b>Leystromen</b>	<p>grootschalige wijkvernieuwing</p> <p>verkoop</p> <p>sloop / nieuwbouw</p> <p>ingrijpende renovatie</p> <p>verschillende woonvormen / app</p> <p>kleinere tuinen</p> <p>appartementen in de wijk</p> <p>betaalbaarheid woonlasten belangrijk</p> <p>woningen voldoen kwalitatief aan eisen</p> <p>en wensen van de toekomst</p> <p>gelijk aantal woningen behouden</p>	<p>de buurt als geheel zien</p> <p>ruimte voor ontmoeting overwegen</p> <p>de bewoners willen niet voor niets graag in buurt blijven wonen. Dan gaat er blijkbaar ook iets goed</p> <p>behouden wat goed is, verbeteren wat kan</p> <p>inzet van consultants</p>	<p>prettig wonen</p> <p>thuis voelen</p> <p>waar mogelijk aansluiten op wensen bewoners</p> <p>infrastructuur vernieuwen</p> <p>niet alleen de woningen maar ook de achterpaden opknappen</p>		
<b>gemeente</b>	<p>medewerking aan plan en procedures</p> <p>Leystromen en gemeente trekken gezamenlijk op om de wijk duurzamer en sociaal vitaler te maken</p>	<p>vergroten van betrokkenheid van bewoners</p> <p>vergroten van de participatie van bewoners</p> <p>eerder signaleren van sociaal maatschappelijke problematiek</p> <p>eerder inspelen op sociaal maatschappelijke problematiek</p> <p>inzet wijkteam &amp; dorpsverbinder</p>	<p>goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot beweging en ontmoeting</p> <p>parkeren aanpassen aan huidige norm</p> <p>planvorming voor herinrichting van de openbare ruimte gelijktijdig met de renovatie van de woningen</p>		



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





# André Houtman

HOUTMAN+SANDER

# 13 februari: inloopbijeenkomst over de concept-gebiedsvisie

Zoals al eerder in deze nieuwsbrief vermeld hebben we een nieuw bestemmingsplan nodig om de onderdoorgang aan te leggen en de perrons te vernieuwen. Voordat de gemeente een nieuw bestemmingsplan maakt, komt er eerst een gebiedsvisie. Deze visie geeft een wensbeeld van het toekomstige stationsgebied en omgeving. Bij het opstellen van een gebiedsvisie kan de gemeenteraad vooraf richting geven aan het op te stellen bestemmingsplan.

## **Wat komt er in de gebiedsvisie?**

De gebiedsvisie gaat over de stationsomgeving. Daarnaast houden we in de gebiedsvisie ook rekening met ontwikkelingen die spelen rondom het de stationsomgeving. Onderwerpen die terugkomen in de gebiedsvisie zijn onder andere parkeermogelijkheden, groen toevoegen aan

het gebied en de invulling van het gebied waar nu huizen staan die we moeten slopen voor de aanleg van de onderdoorgang.

## **Algemene Inloopavond**

Op donderdagavond 13 februari is er in het gemeentehuis van 19.30 uur tot 21.30 uur een inloopavond over de gebiedsvisie. U kunt binnenlopen en we geven dan graag een persoonlijke toelichting op de concept gebiedsvisie, beantwoorden vragen en zijn benieuwd naar reacties van bewoners. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad vervolgens in maart 2020 de gebiedsvisie, waarin de reacties zoveel mogelijk zijn verwerkt, vaststelt. Daarna gaat het college aan de slag met het bestemmingsplan. De gebiedsvisie is daarvoor één van de eerste bouwstenen.

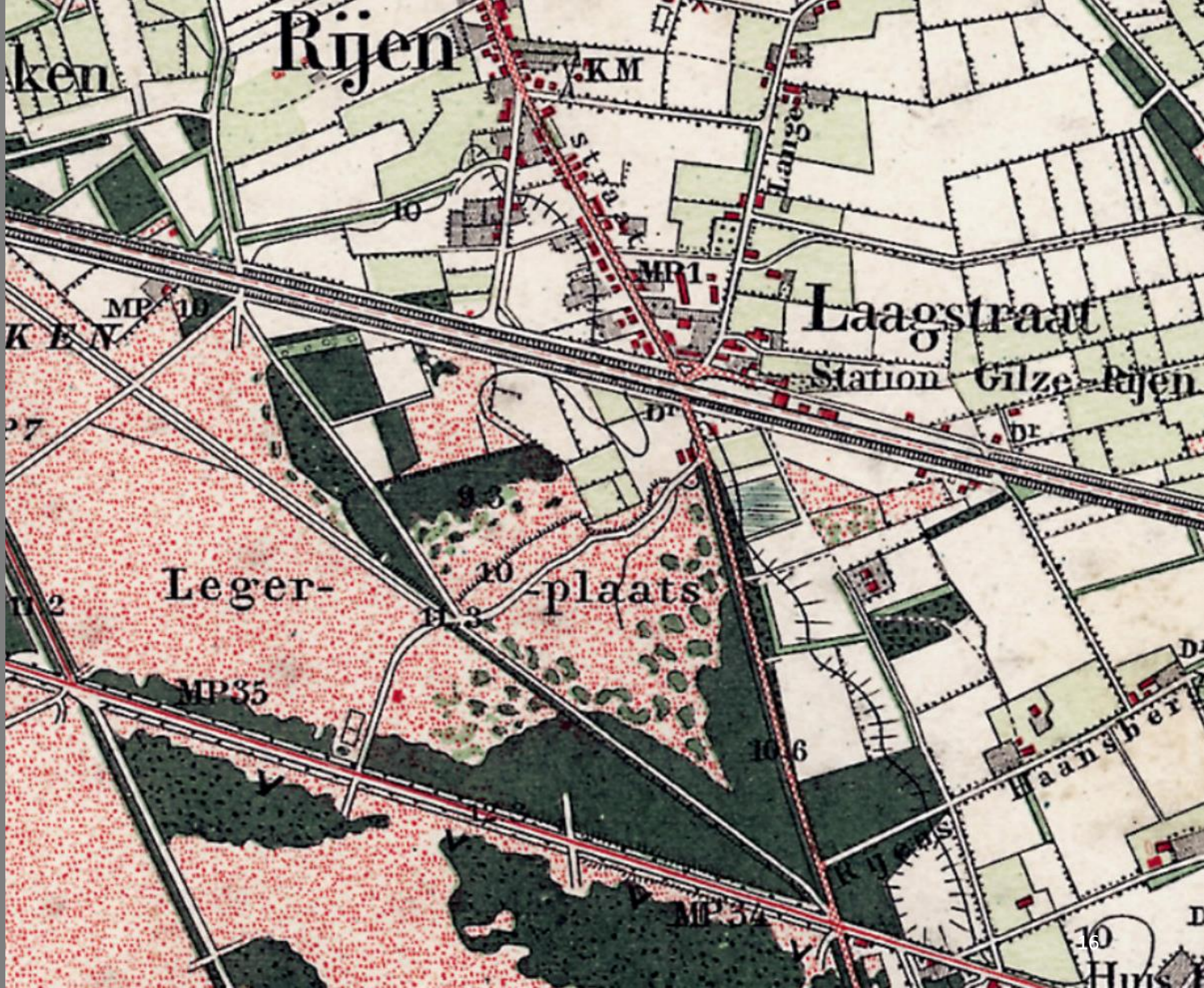


# Relatie met visie Spoorzone Rijen



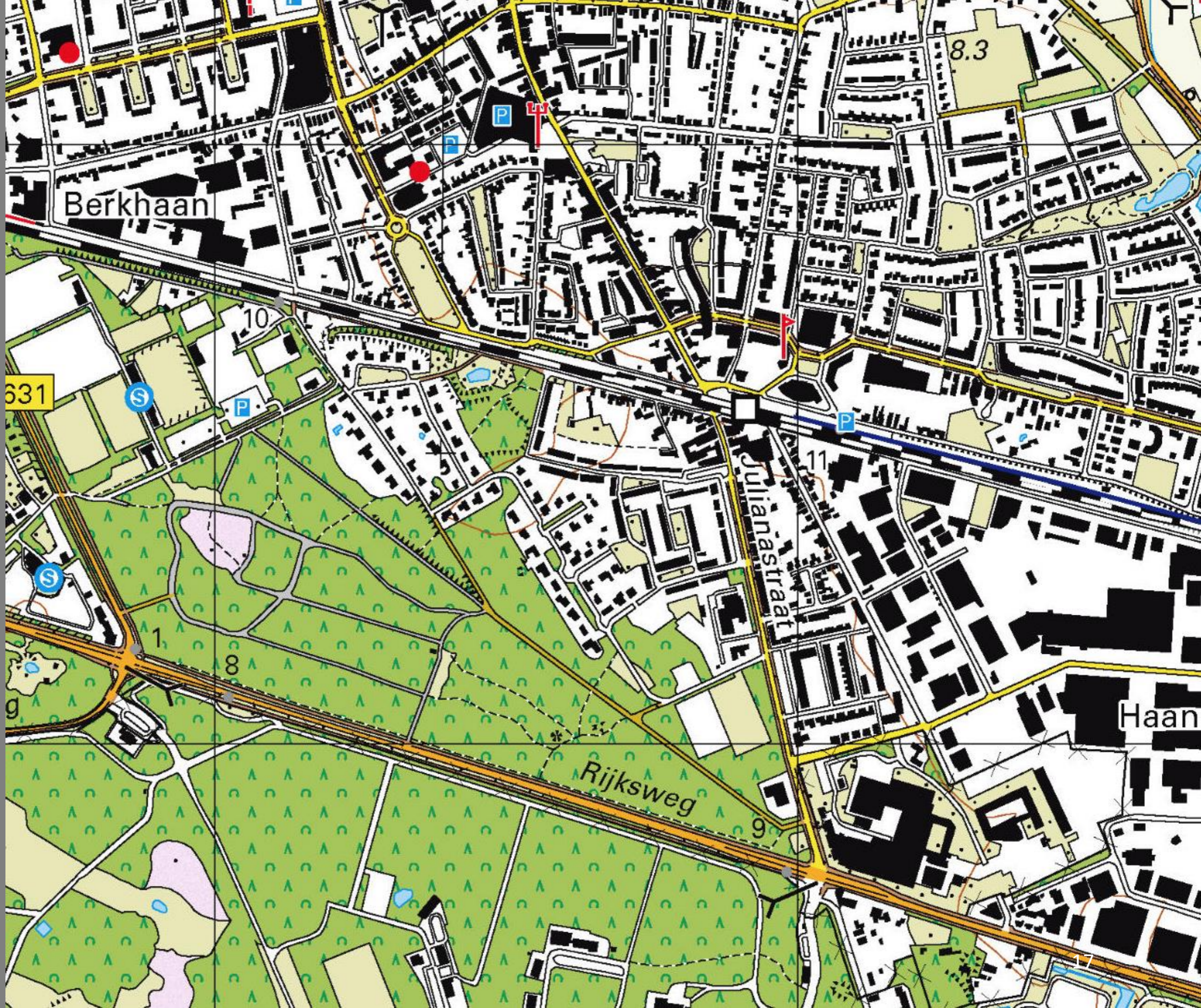


1900





2019







RIJEN ZUID-DE MILITAIRE WIJK  
KARELDOORMANSTRAAT IN 1985



Rijen Willem I Plein

Rijen Zuid-De Militaire Wijk

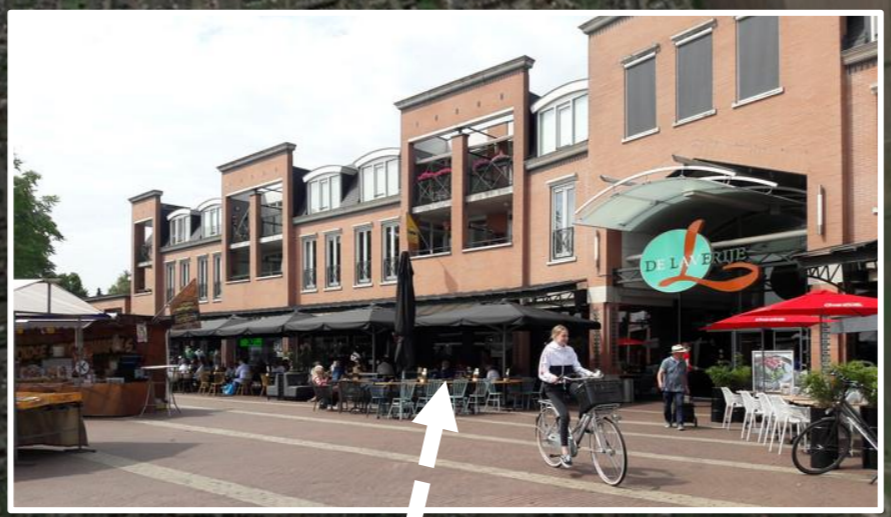


Rijen Zuid-De Militaire Wijk  
zicht op het Frederikplein in 1985





# 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





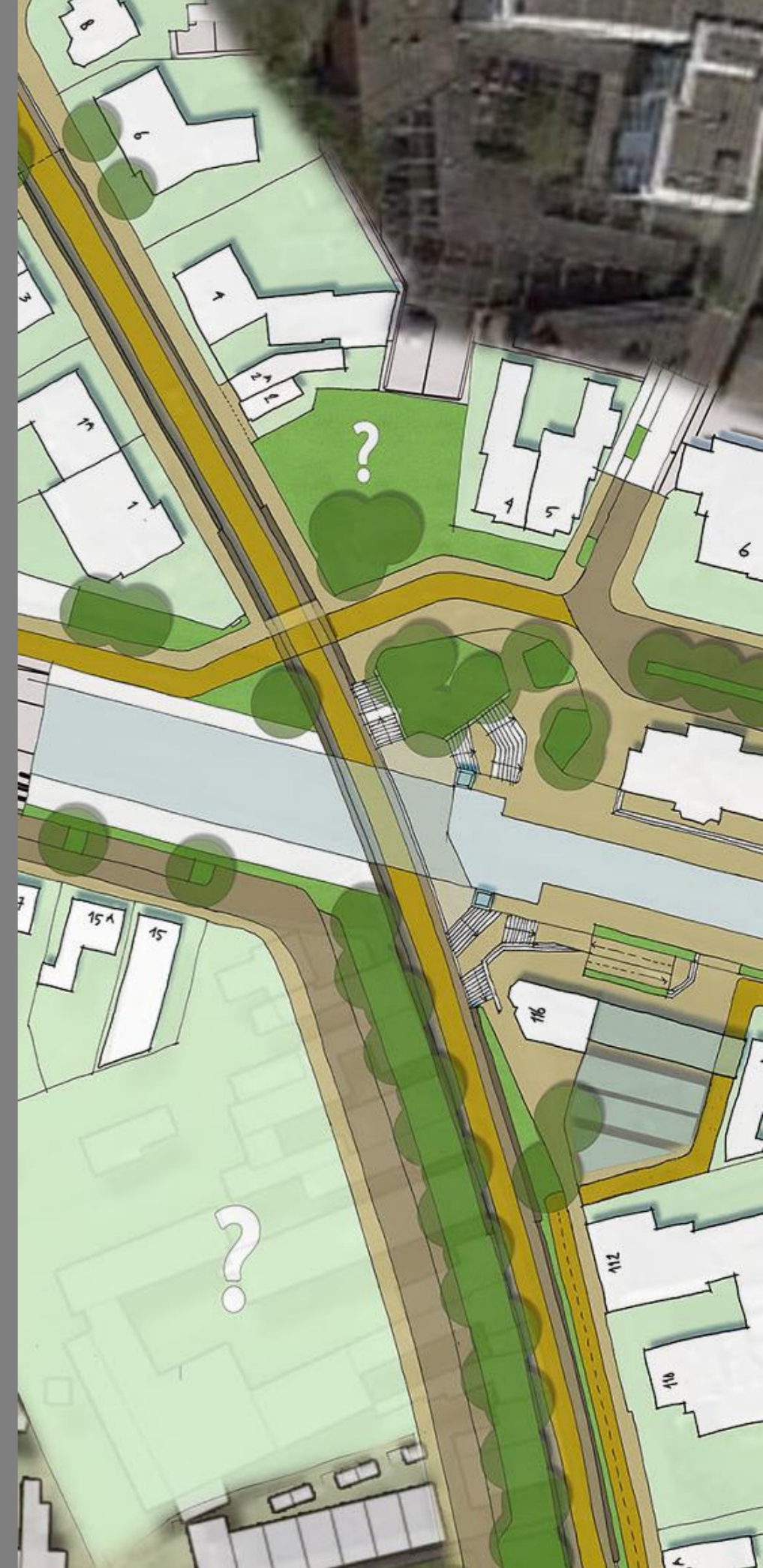


Het bos zeer dichtbij!

# Verbinding met het bos !



Groene woonomgeving



Stationsplein en <sup>25</sup>-park





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



0 5 10 15 20 25m











Verbonden met  
het centrum

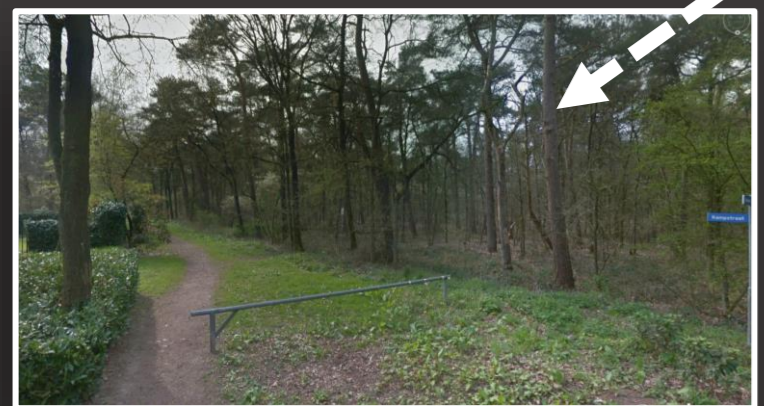


Verbonden met elkaar  
en met de  
omgeving

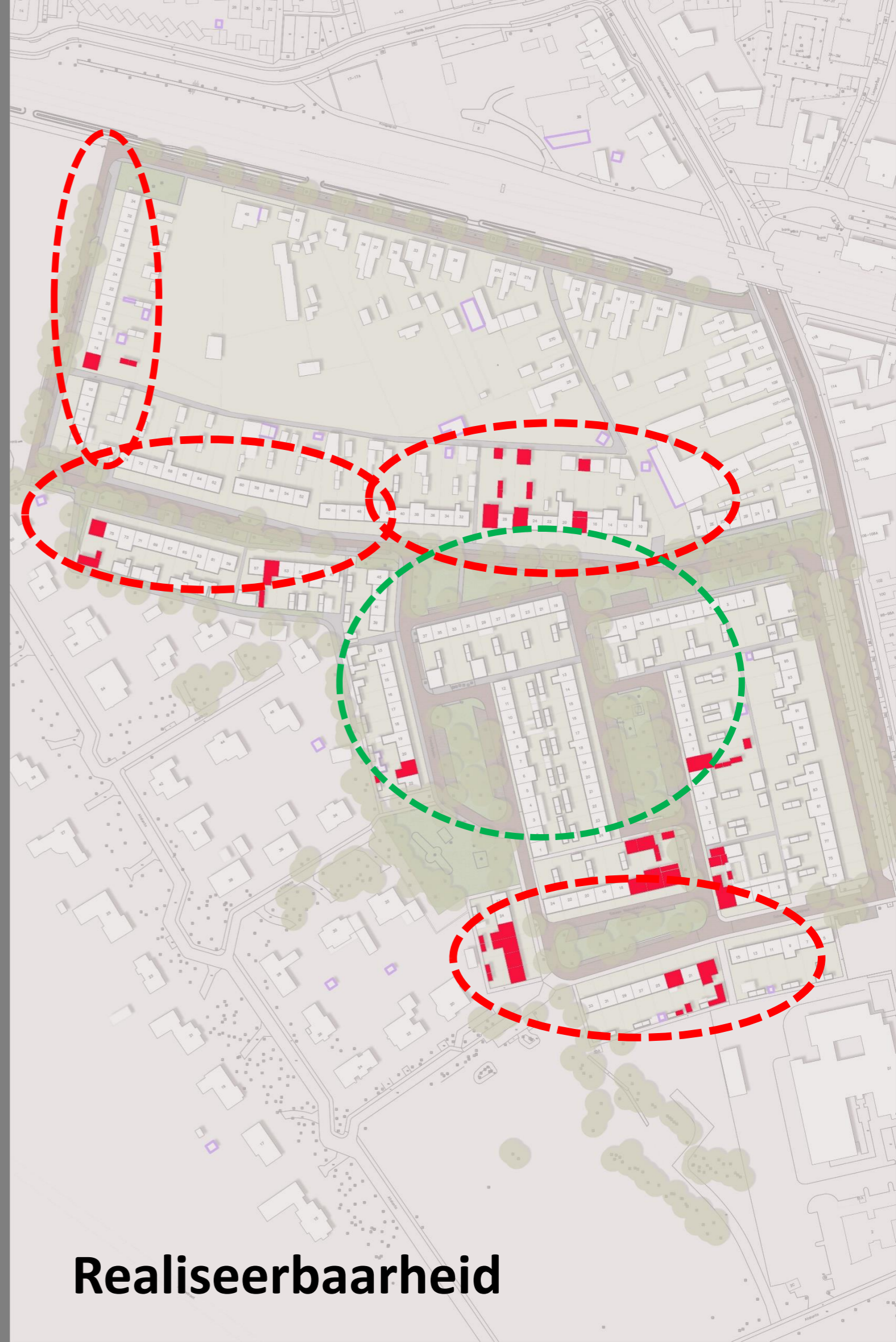
**HART**  
in de  
**WIJK**

Verbonden met  
het bos

Verbonden met  
het station

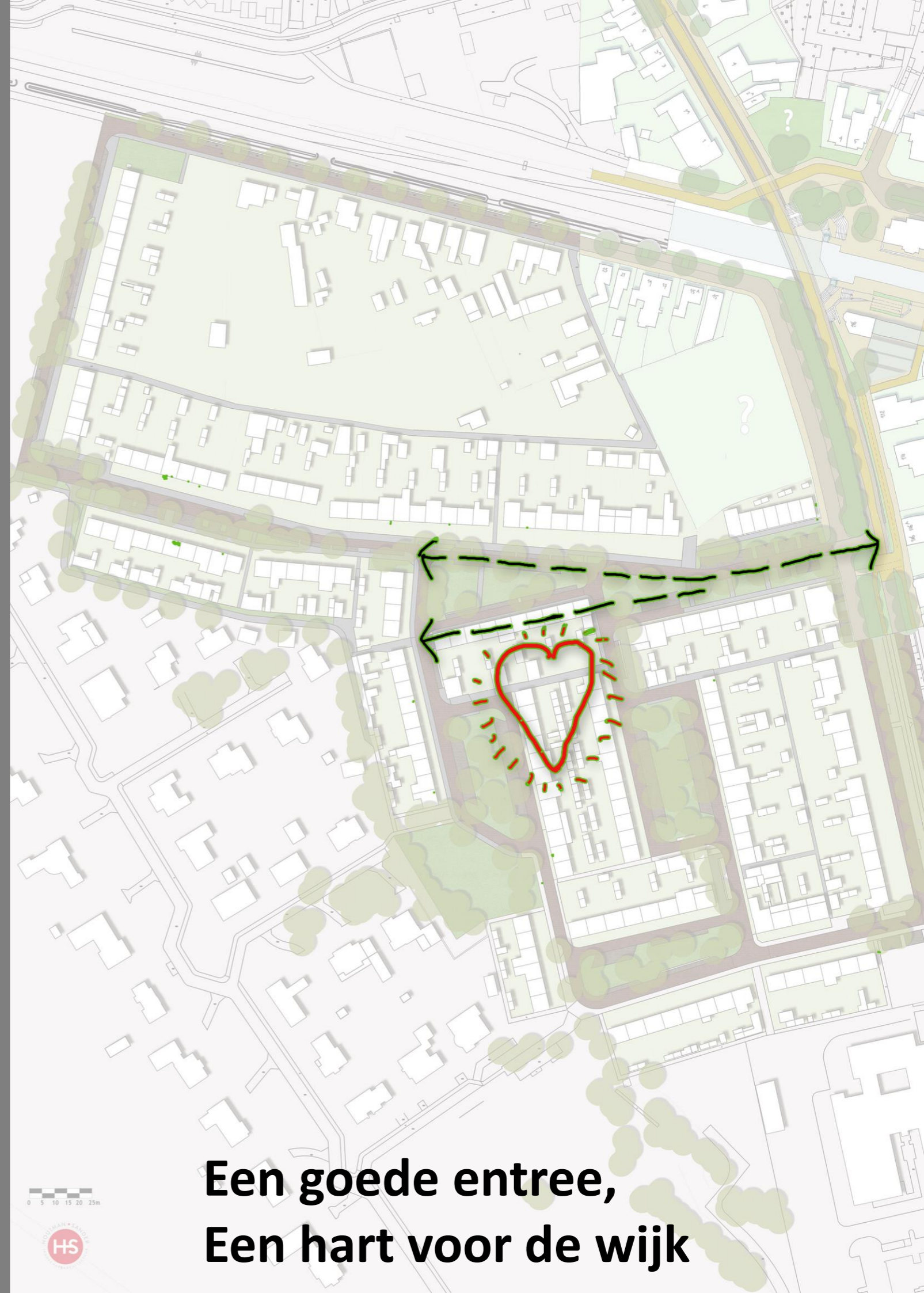
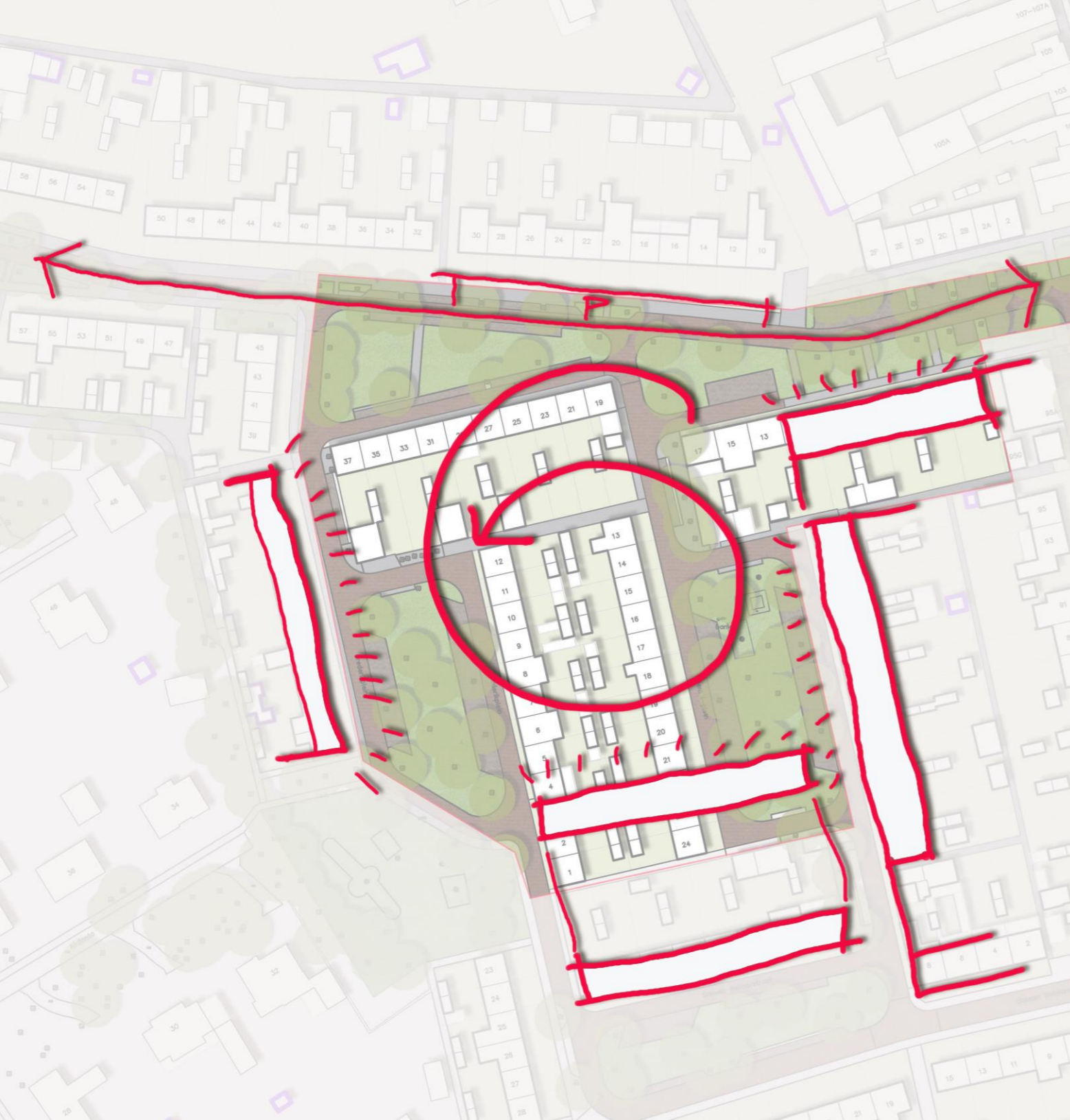






**Realiseerbaarheid**



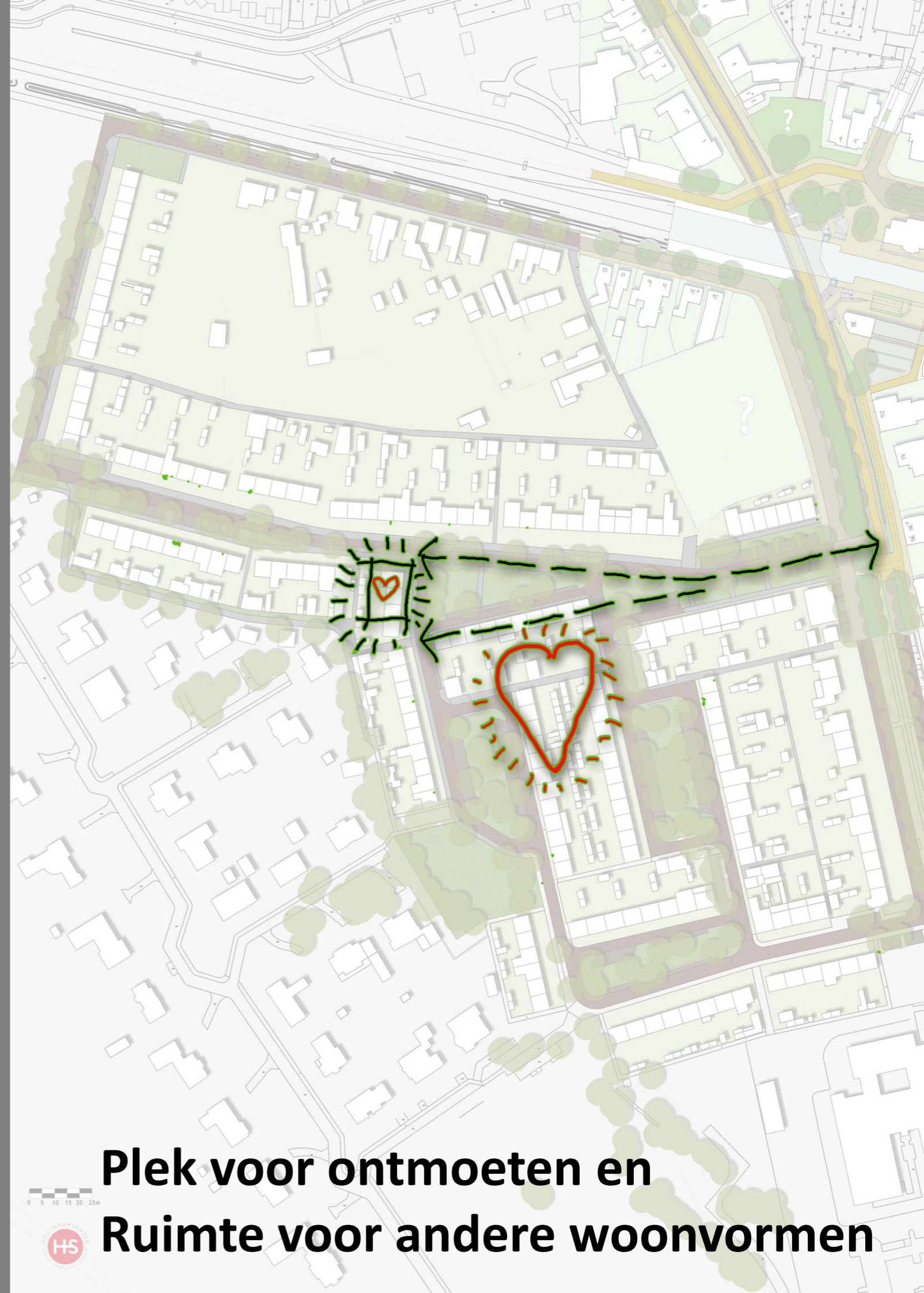


**Een goede entree,  
Een hart voor de wijk**

0 5 10 15 20 25m



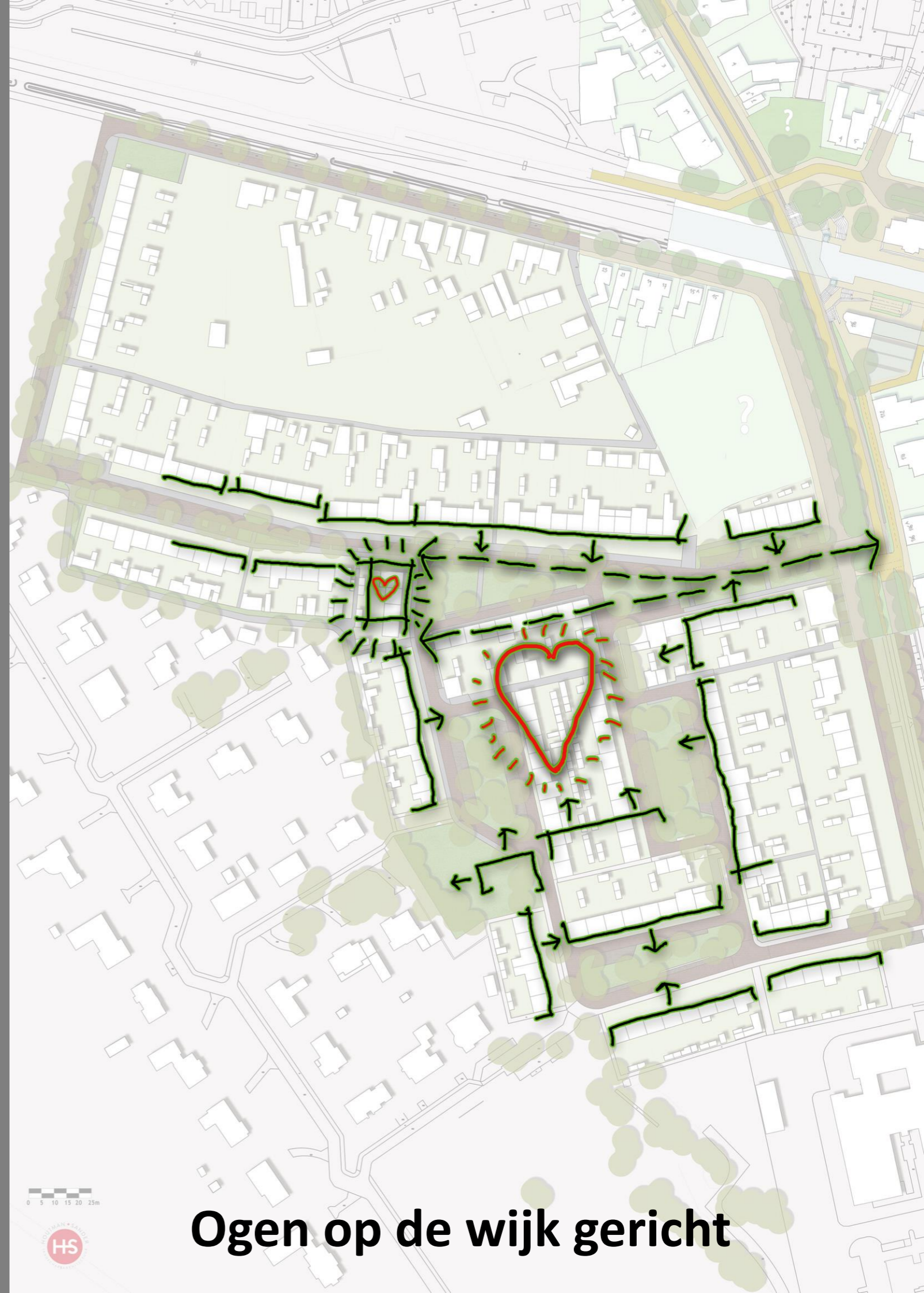




**Plek voor ontmoeten en  
Ruimte voor andere woonvormen**

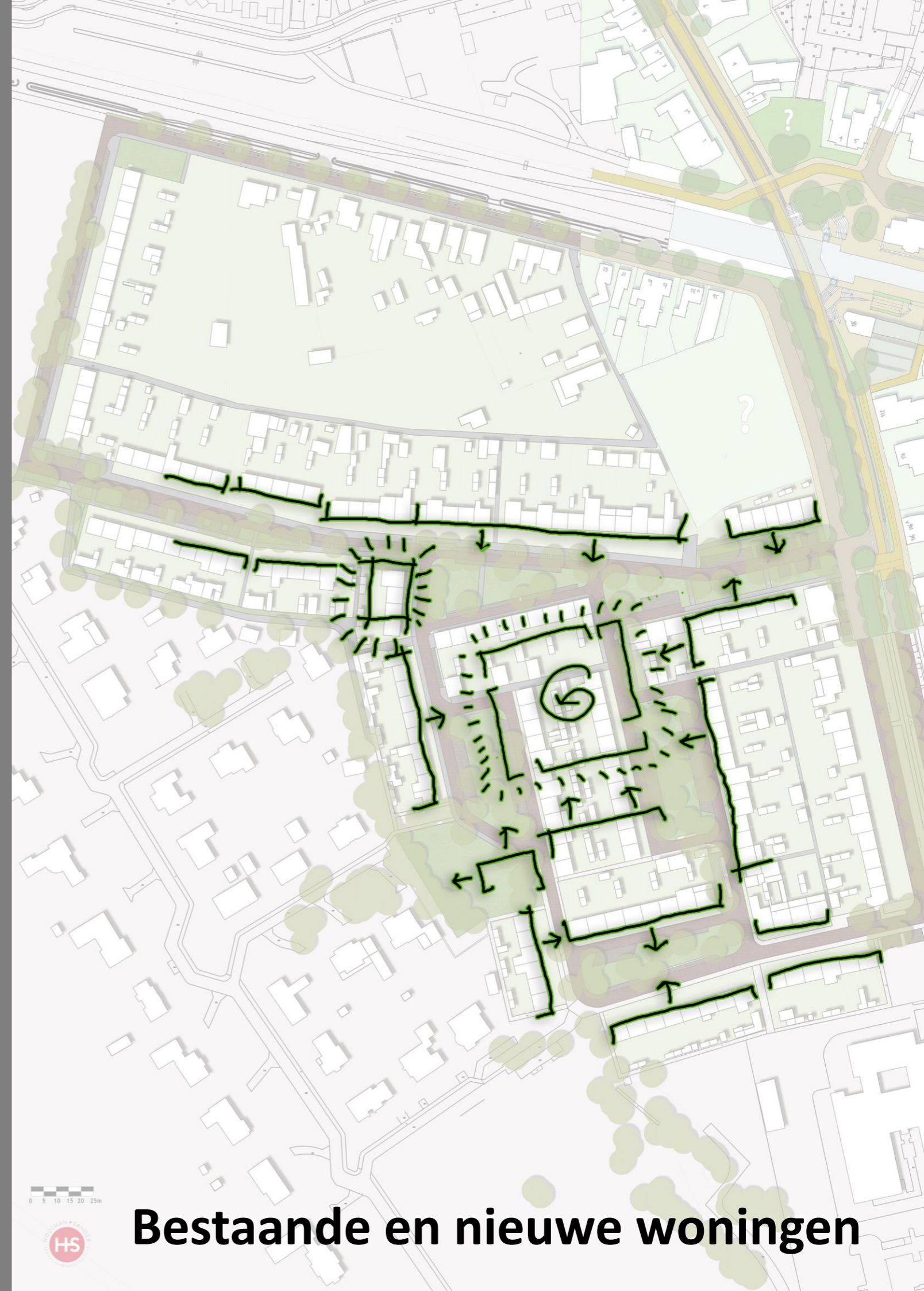






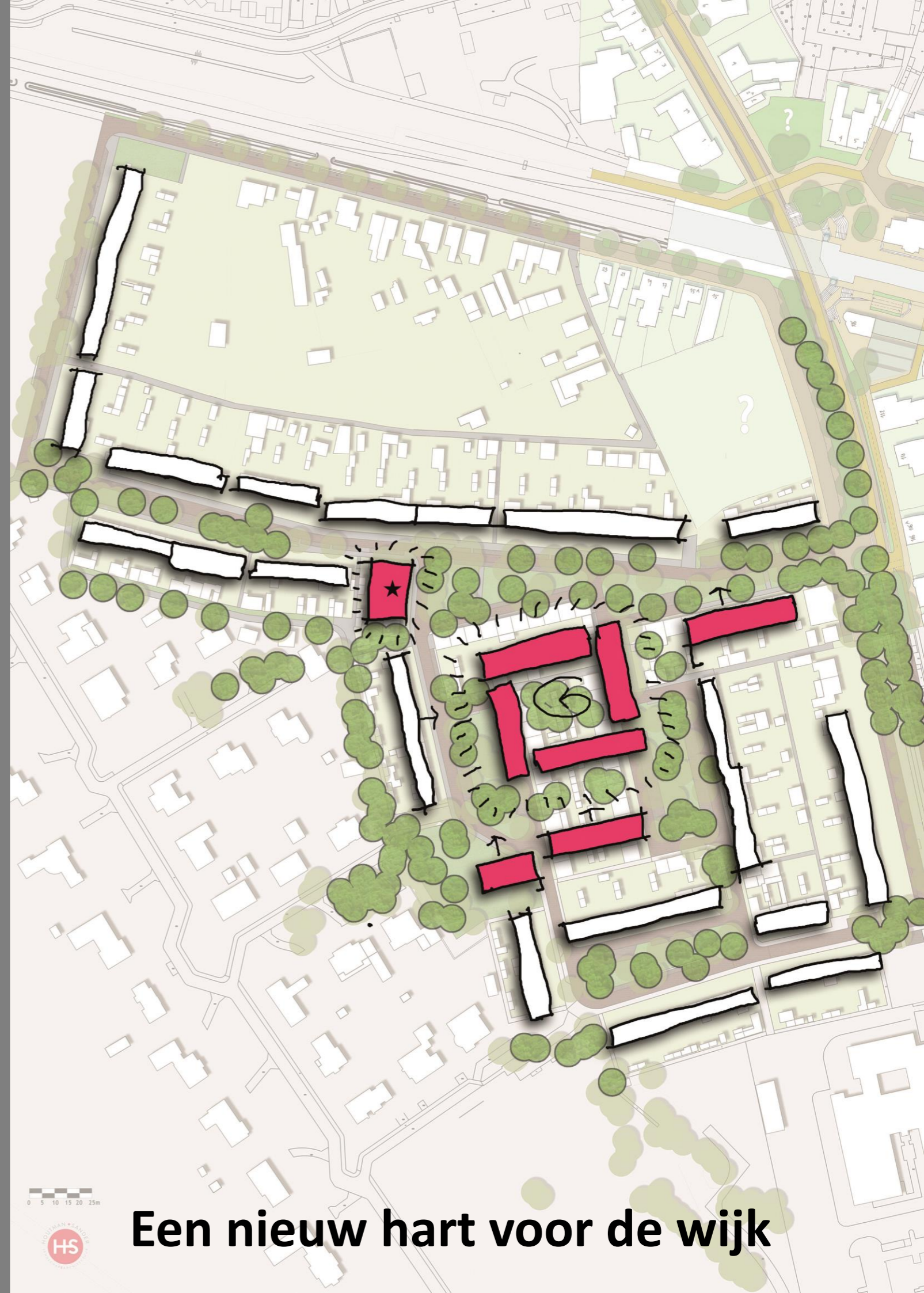
Ogen op de wijk gericht





**Bestaande en nieuwe woningen**





Een nieuw hart voor de wijk



An aerial, grayscale photograph of a town, likely Leyden, showing a grid of streets and numerous buildings. A prominent church spire is visible in the upper right quadrant. The image is semi-transparent, serving as a background for the text.

# Kees Klerks

Leystromen





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



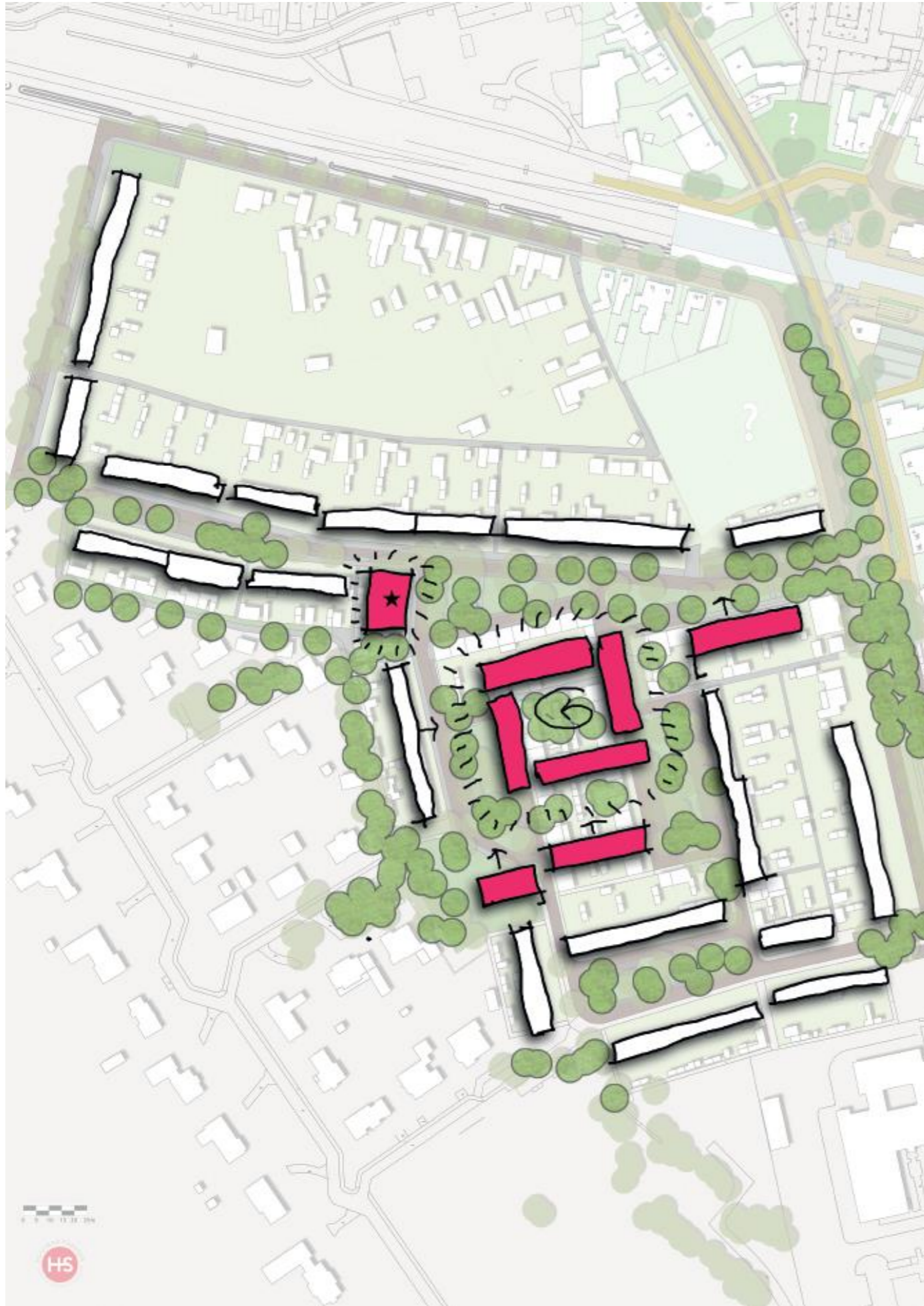
0 5 10 15 20 25m



**Een nieuw hart voor de wijk!**

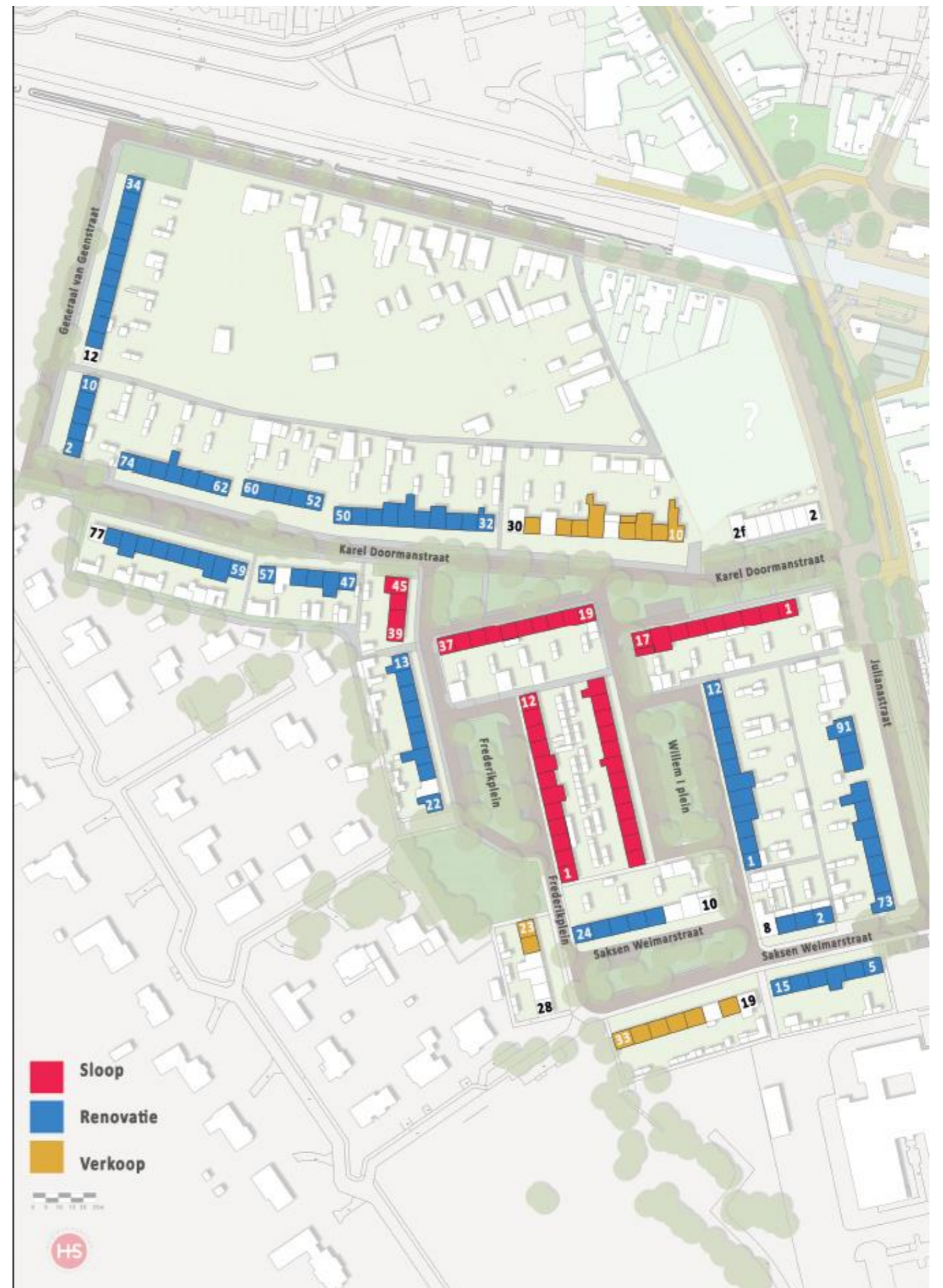
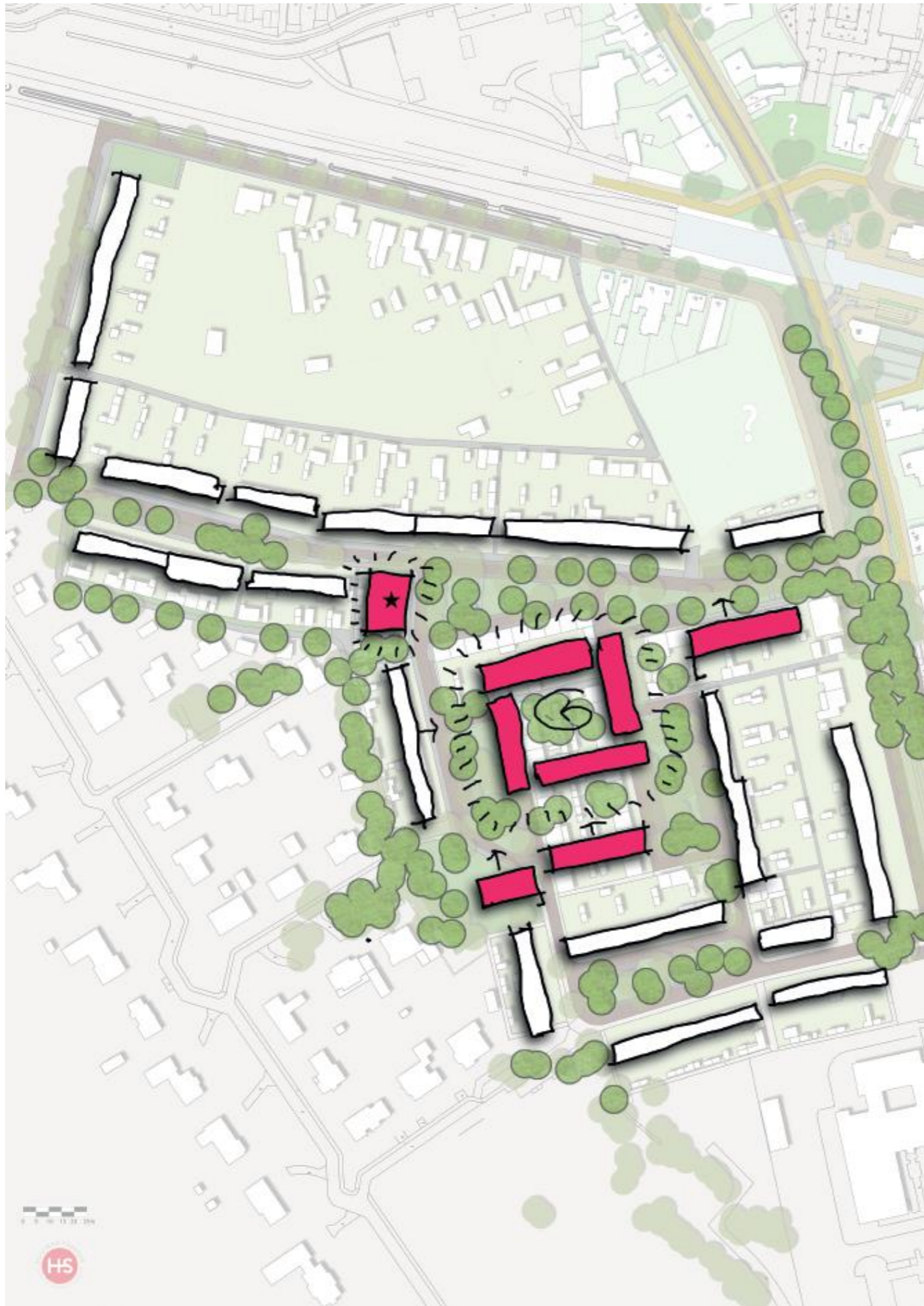




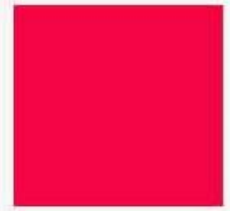


**Leystromen**  
verbindend | ondernemend









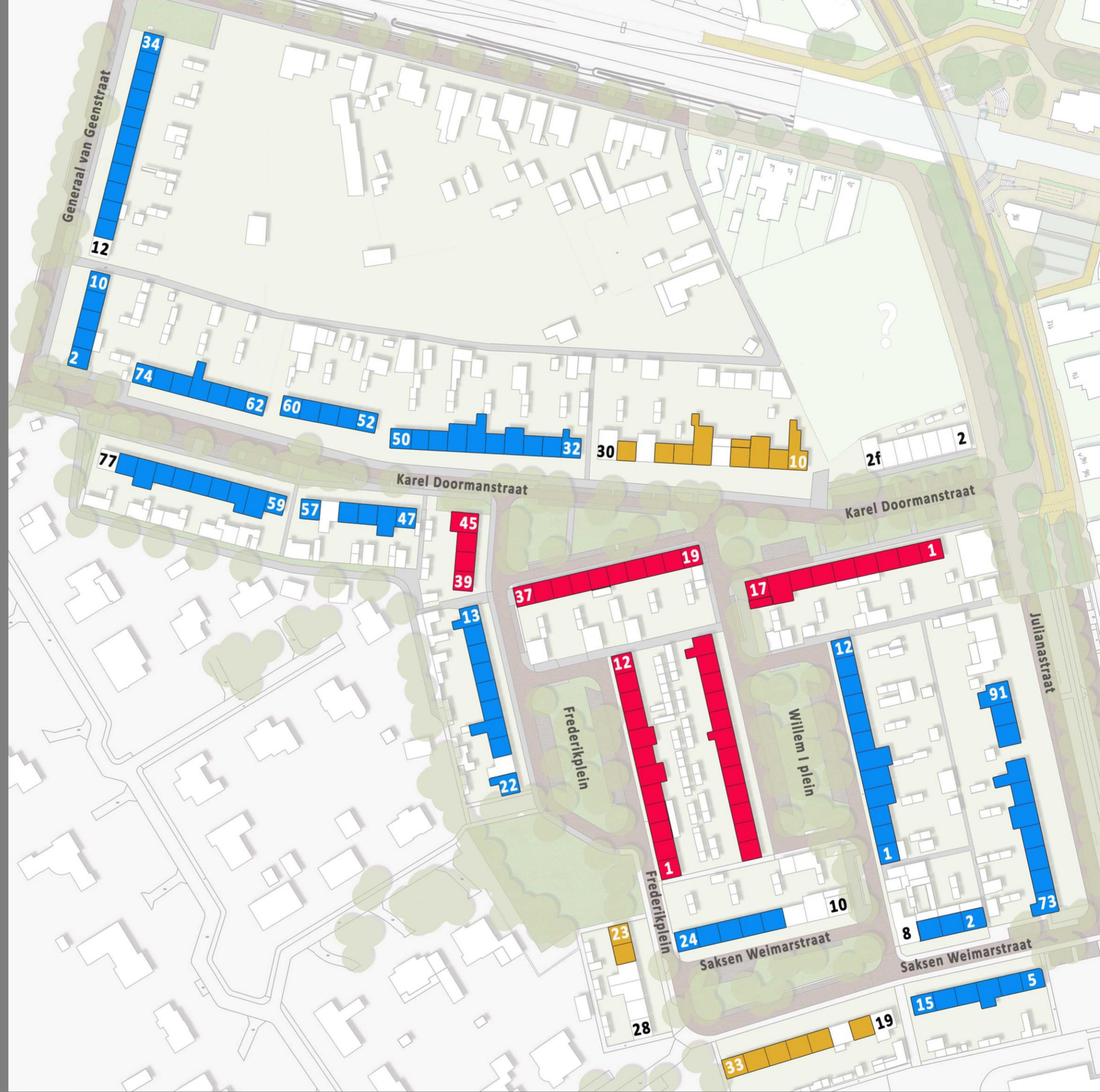
**Sloop**



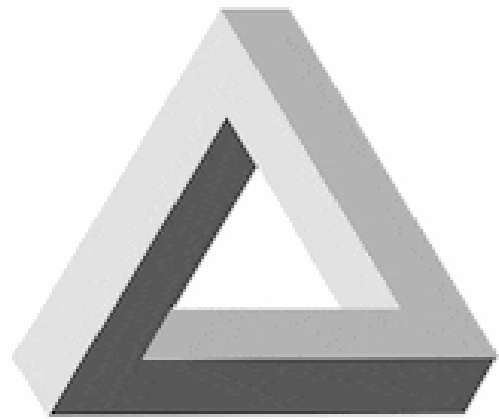
**Renovatie**



**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)



### Toezichthouders 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



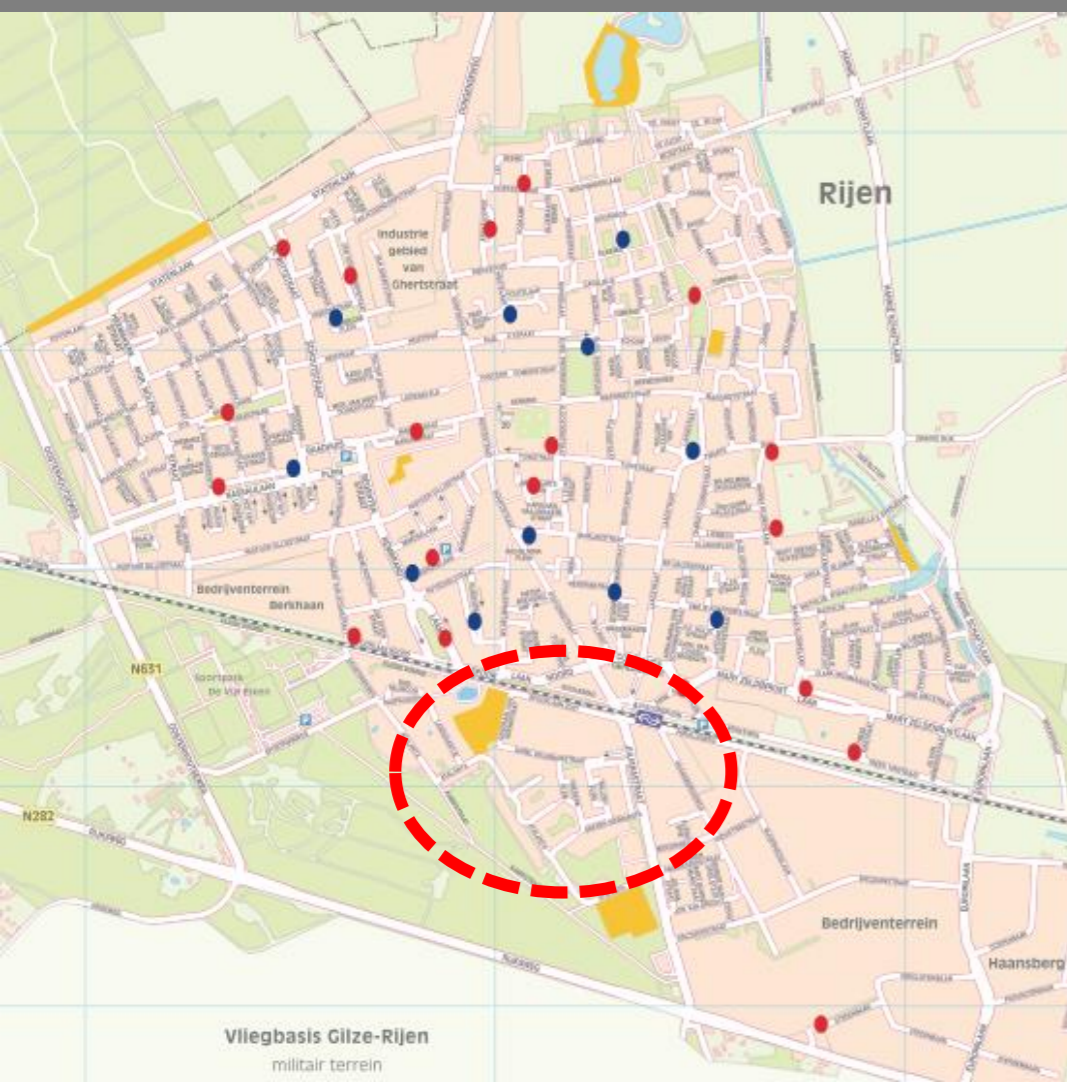
### Heeft u ideeën over wat er beter kan?

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?**



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



## Hondenvoorzieningen Rijen

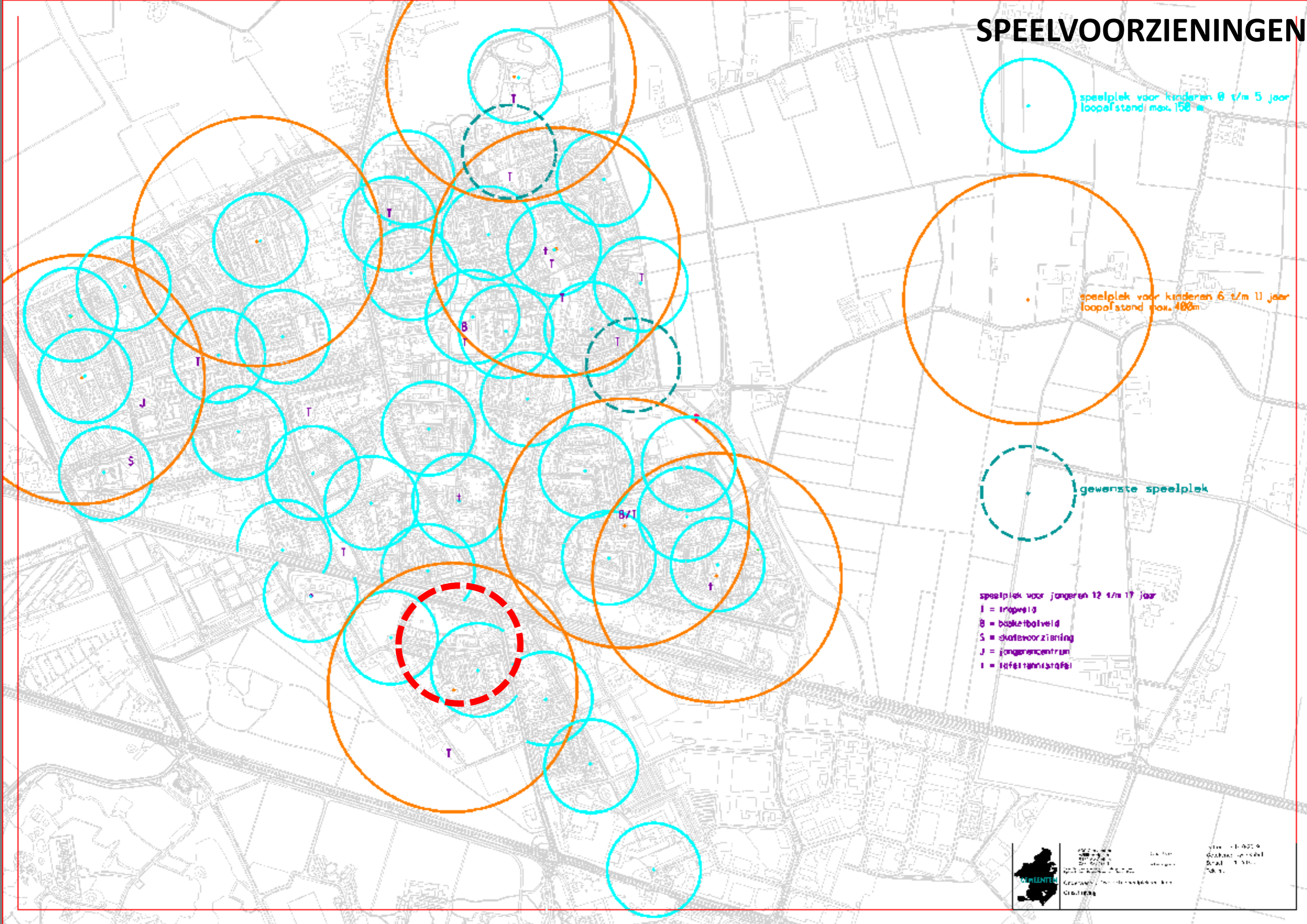
- Hondentoiletten
- Zakjesautomaten
- Losloopgebieden







# SPEELVOORZIENINGEN



speelplek voor kinderen 0 t/m 5 jaar  
loopafstand max. 150 m

speelplek voor kinderen 6 t/m 11 jaar  
loopafstand max. 400m

gewenste speelplek

speelplek voor jongeren 12 t/m 17 jaar

- I = trapveld
- B = basketbalveld
- S = skatevoorziening
- J = jongeren centrum
- T = tafeltennisstoafel



Stadsdeel Weert  
Postbus 1000  
6500 CB Weert  
T 0475 411111  
F 0475 411112  
www.weert.nl

Stadsdeel Weert  
Postbus 1000  
6500 CB Weert  
T 0475 411111  
F 0475 411112  
www.weert.nl





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

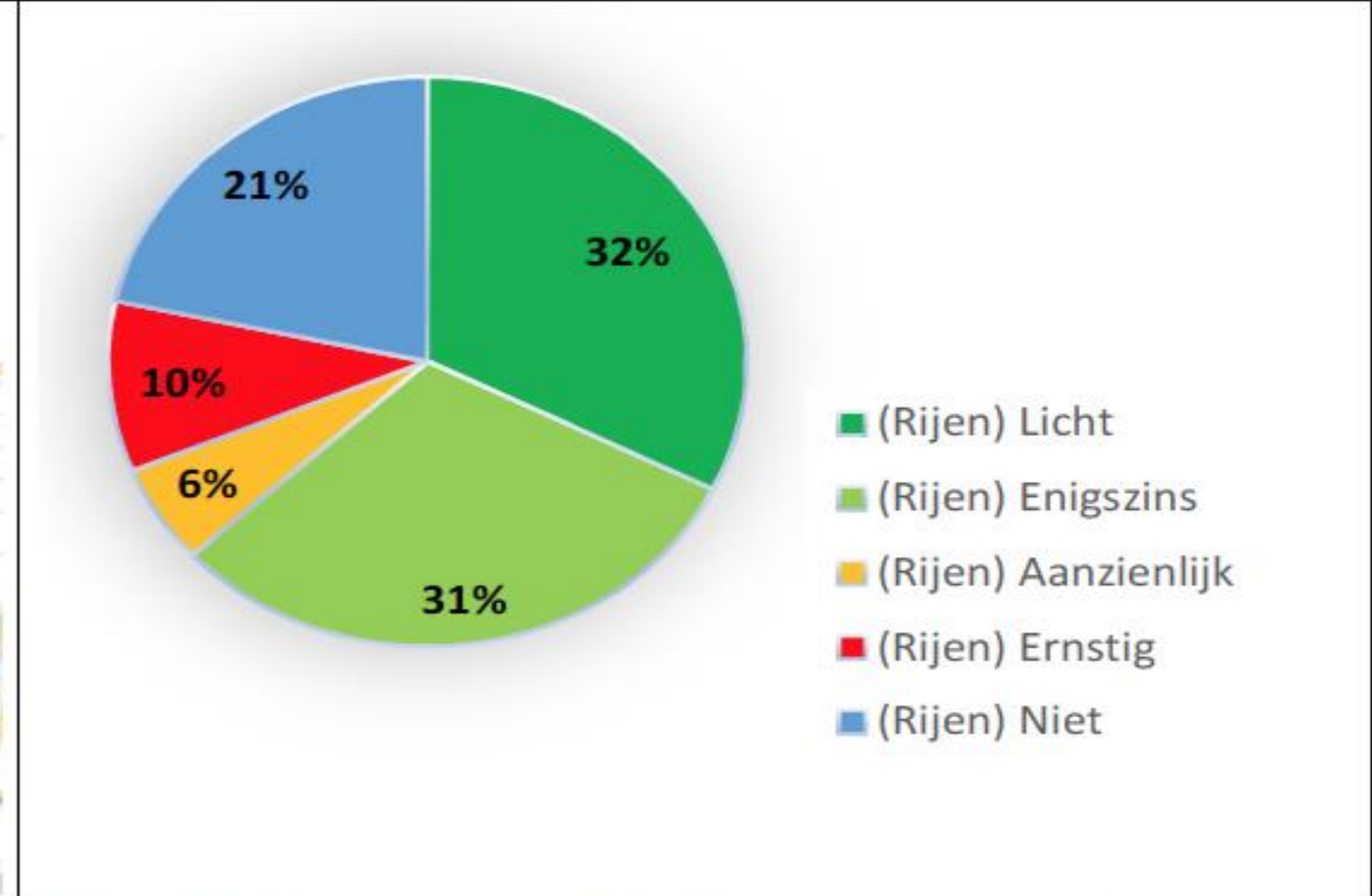
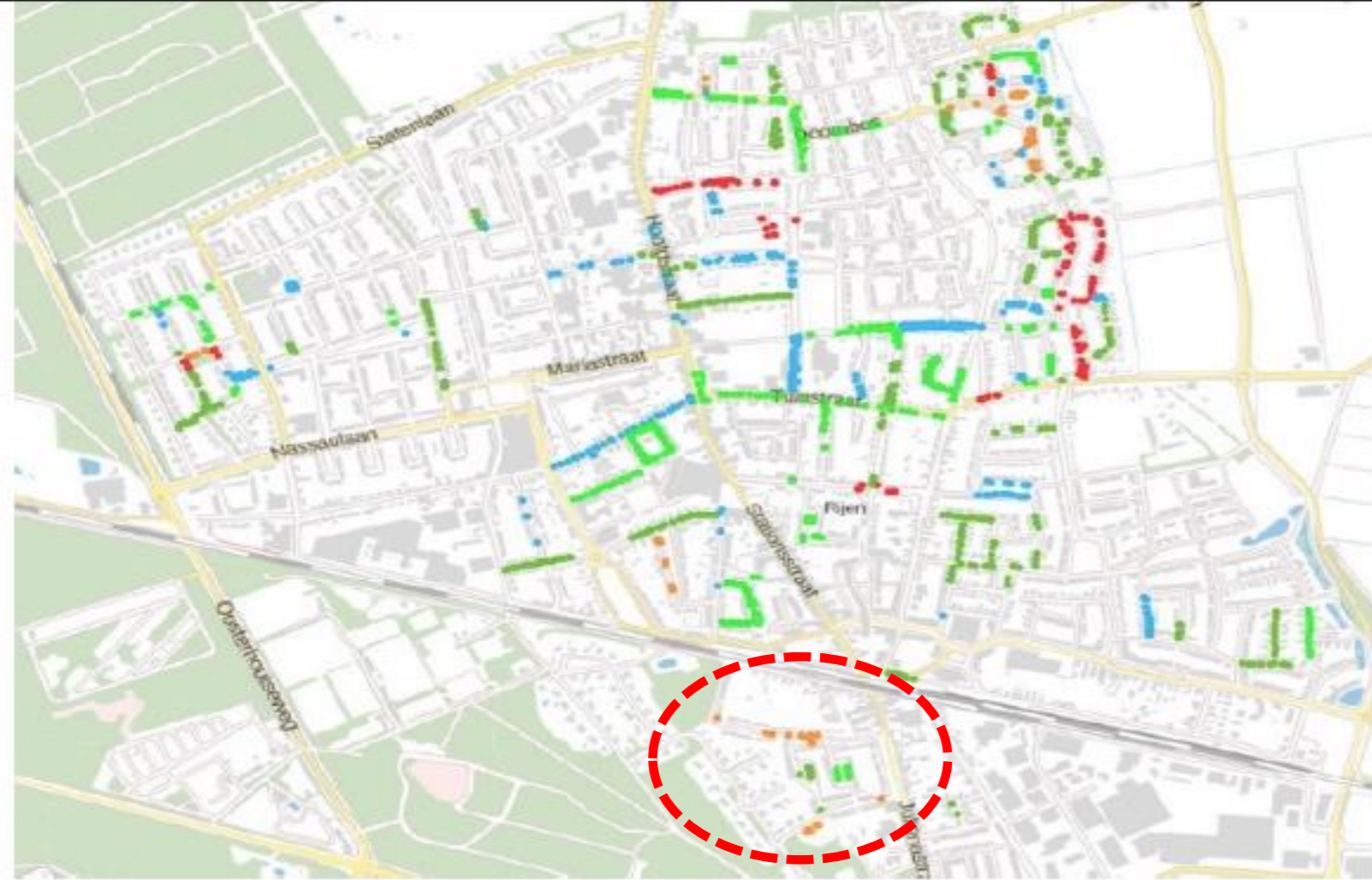
ADOPTIE

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>	
	Neerhovensestraat	<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. Boemaarsstraat	<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>
Atalanta		<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 Gillesstraat e.o.

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

#### Vijfeiken

- ❖ 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 Vennen

- ❖ 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





# Phira Otten

## Gemeente Gilze-Rijen



## Proces/vervolg:

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



## Rol gemeente:

- Meedoen
- Inzet sociaal-maatschappelijk
- Aanpak buitenruimte
- Afstemmen Spoorzone, beleid, projecten
- Inzet verduurzaming
- Procedures



## Rol gemeenteraad:

- Vaststellen bestemmingsplan (zomer 2021)
- Middelen beschikbaar stellen buitenruimte (begroting 2021)
- Sturen op inzet sociaal-maatschappelijk





# Tijd voor gedachtenwisseling