

Definitief Ontwerp

INRICHTING OPENBARE RUIMTE MILITAIRE WIJK RIJEN

GEMEENTE

Gi(ze en Rijen

Leystromen

verbindend | ondernemend



RA+
ingenieurs



Terug in de tijd (1962) ...



Inventarisatie bewoners 2019



Verbonden met het centrum, het bos, het station...



**Verbonden met
het centrum**



**Verbonden met elkaar
en met de
omgeving**

HART
in de
WIJK

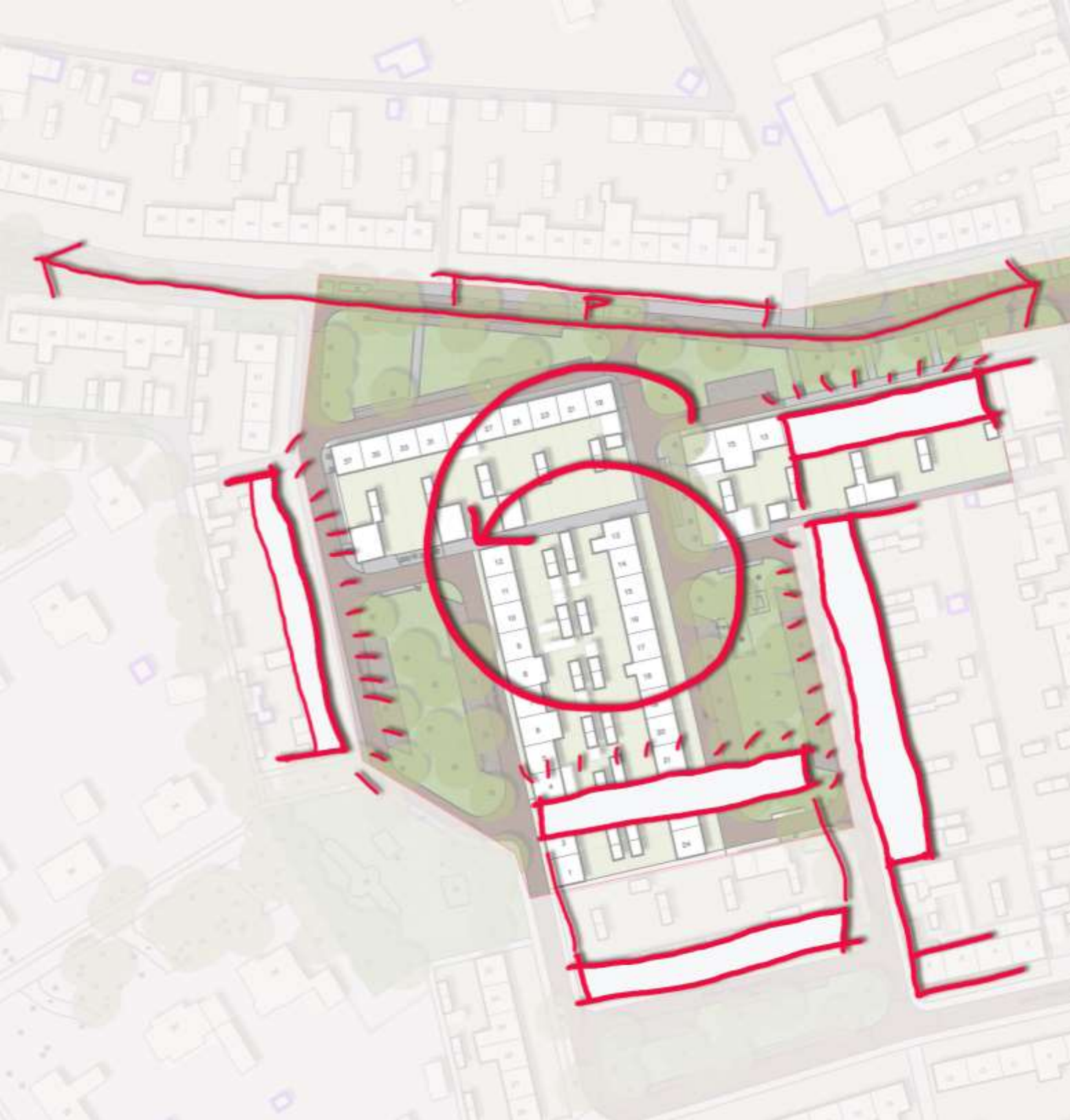
**Verbonden met
het bos**

**Verbonden met
het station**





Analyse van de wijk (presentatie bewoners 2020)



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



Een nieuw hart van de wijk! (presentatie bewoners 2020)



Stedenbouwkundig ontwerp, samenwerking, start sloop...

	de woning	sociaal / maatschappelijk	de woonomgeving		
bewoners(advies)	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	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	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	sociaal plan	
Leystromen	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	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	prettig wonen thuis voelen waar mogelijk aansluiten op wensen bewoners infrastructuur vernieuwen niet alleen de woningen maar ook de achterpaden opknappen		samenwerkingsovereenkomst
gemeente	medewerking aan plan en procedures Leystromen en gemeente trekken gezamenlijk op om de wijk duurzamer en sociaal vitaler te maken	vergroten van betrokkenheid van bewoners vergroten van de participatie van bewoners eerder signaleren van sociaalmaatschappelijke problematiek eerder inspelen op sociaalmaatschappelijke problematiek inzet wijkteam & dorpsverbinder	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		

Aandachtspunten wijkvernieuwing van de woonomgeving

de woonomgeving
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
prettig wonen thuis voelen waar mogelijk aansluiten op wensen bewoners infrastructuur vernieuwen niet alleen de woningen maar ook de achterpaden opknappen
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

- Verkeersveiligheid
- Kwaliteit achterpaden
- Hondenvoorzieningen
- Meer parkeerplaatsen
- Verbeteren groen
- Picknickmogelijkheid
- Speelgelegenheid
- Verbeteren infrastructuur
- Uitnodigen tot ontmoeten en bewegen
- Integrale wijkvernieuwing !

Aandachtspunten openbare ruimte



Digitaal overleg,
fysiek overleg
en op excursie.



Samenwerking werkgroep bewoners 2022

Kavels en woningen:

Woningen

Aantal huidig: 174
sloop: - 47
nieuwbouw: +56

balans: +9

Aantal straks: 183

Kavels:

Afname na sloop: 7356 m²
Toename na nieuwbouw: 4608 m²

balans kavels: - 2748 m² = toename openbare ruimte

Gezamenlijke doelstellingen:

- verbeteren parkeersituatie
- handhaven en mogelijk verbeteren groene kwaliteiten
- handhaven en mogelijk verbeteren gebruikswaarde

Gevolgen stedenbouw voor openbare ruimte



Bestaande situatie op luchtfoto (voor sloop)



Ontwerp woningbouw en openbare ruimte op luchtfoto



Ontwerp openbare ruimte

Rijwegen en kruisingen

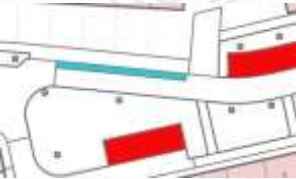


Parkeren



	woningen	parkeren	norm
A	17	21	1,24
B	35	38 ⁽⁸⁾	1,08
C	30	47 ⁽⁴⁾	1,57
D	60	74 ⁽¹⁰⁾	1,23
E	<u>32</u>	<u>41</u> ⁽¹²⁾	<u>1,28</u>
	174	221	1,27

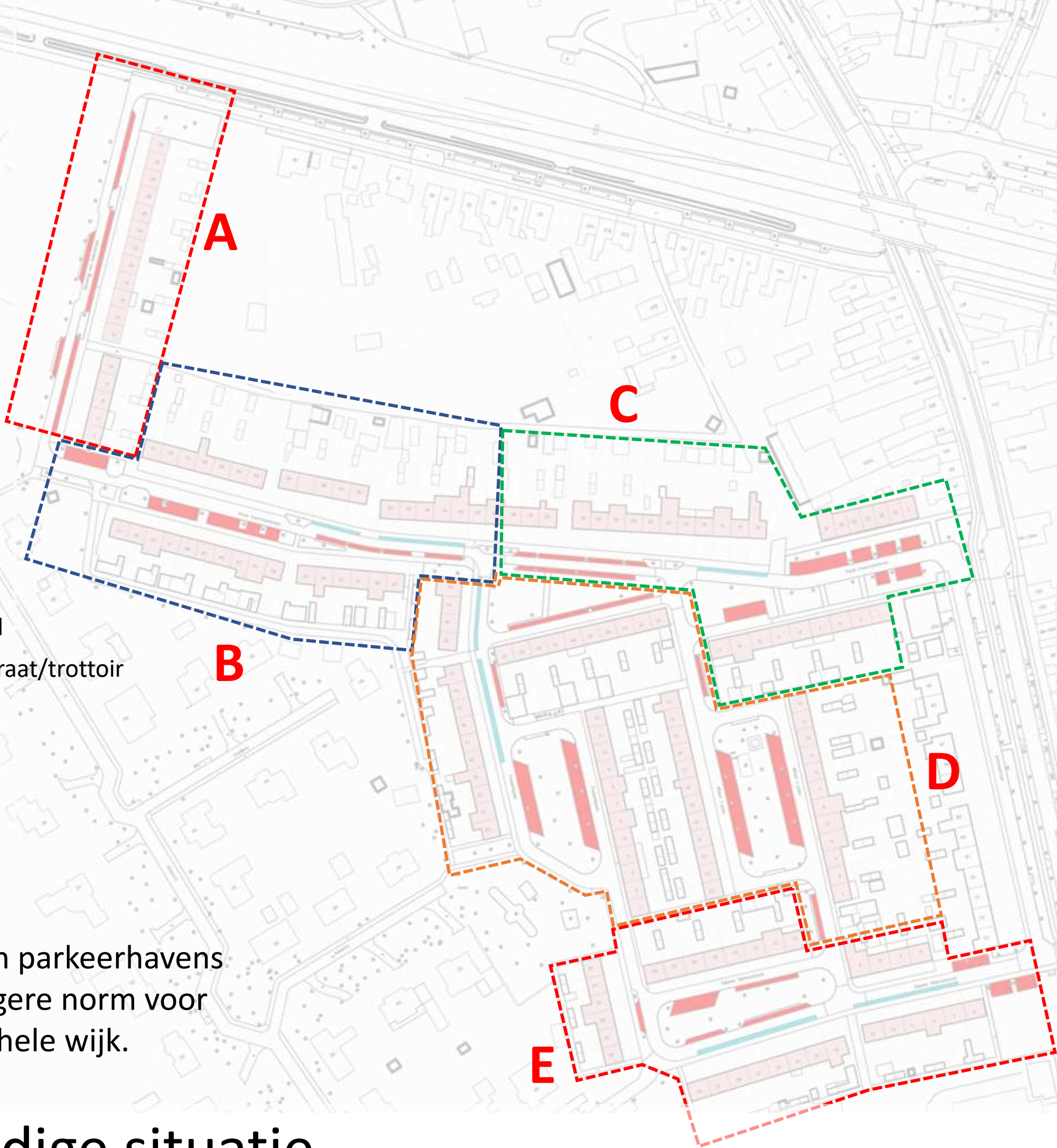
21 = totale parkeercapaciteit per deelgebied
(8) = aantal parkeerplaatsen informeel op straat/trottoir



Parkeeropgave:

Terugbrengen huidige capaciteit in parkeerhavens en op straat en toepassen van hogere norm voor nieuwbouw, ten gunste van de gehele wijk.

Parkeerbalans huidige situatie



	woningen	parkeren	norm
A	17	25	1,47
B	35	35	1,00
C	26	44	1,69
D	73	121	1,66
E	<u>32</u>	<u>44</u>	<u>1,38</u>
	183	269	1,47

Parkeerb balans na sloop en nieuwbouw:

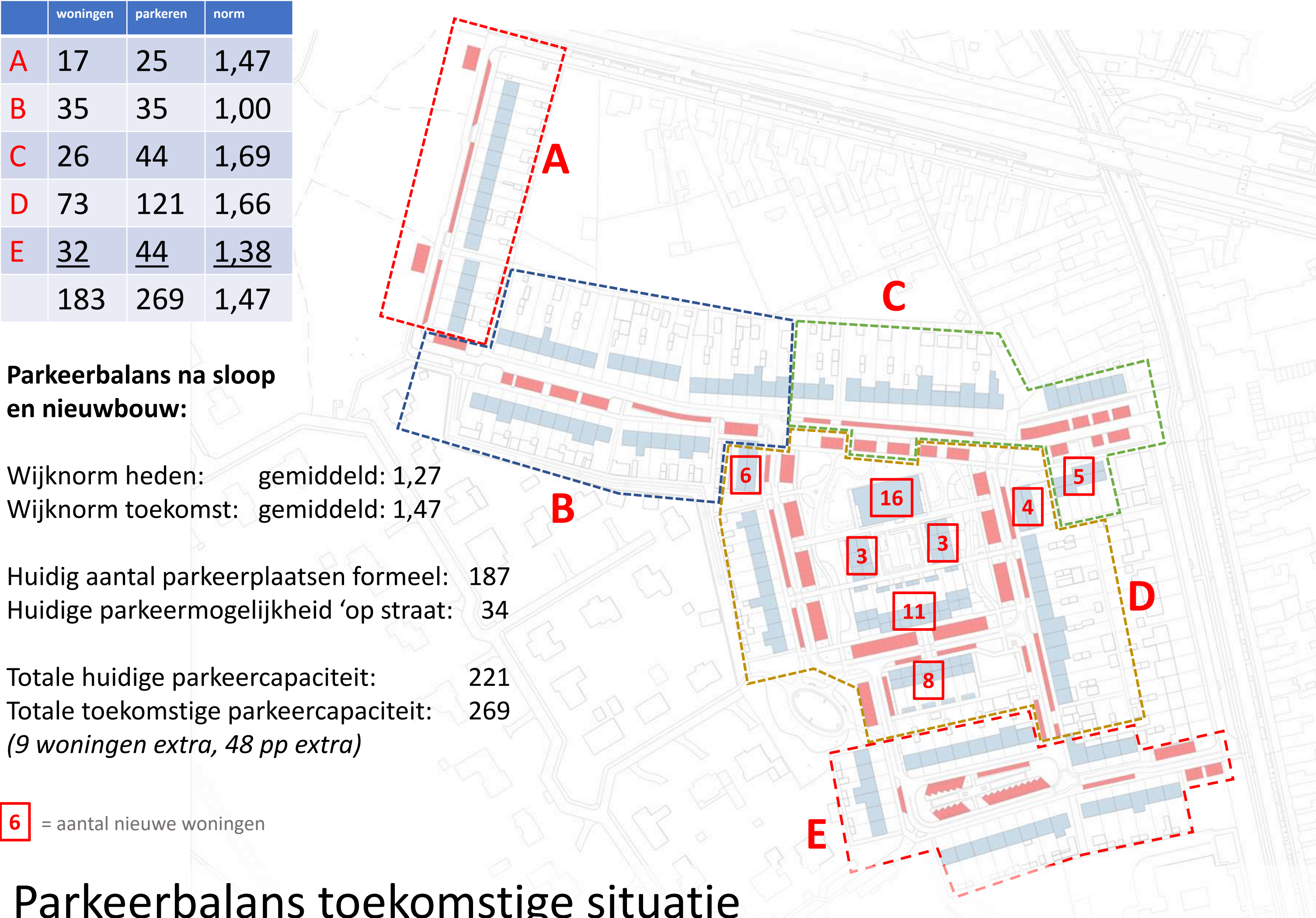
Wijknorm heden: gemiddeld: 1,27
Wijknorm toekomst: gemiddeld: 1,47

Huidig aantal parkeerplaatsen formeel: 187
Huidige parkeermogelijkheid ‘op straat: 34

Totale huidige parkeercapaciteit: 221
Totale toekomstige parkeercapaciteit: 269
(9 woningen extra, 48 pp extra)

6 = aantal nieuwe woningen

Parkeerb balans toekomstige situatie



PARKEERBALANS MET TOEPASSING NORM
BESTAANDE BOUW EN NIEUWBOUW:

	woningen	norm	parkeren
C	26	1,69	44
	5	1,8	9
	21	1,57	33
			42
			+2

Aantal parkeerplaatsen en norm volgens ontwerp binnen deelgebied.

Overschot na terugbrengen huidige aantal parkeerplaatsen en toepassen van de norm voor nieuwbouw.

	woningen	norm	parkeren
D	73	1,59	121
	22	1,23	27
	45	1,8	81
	6	2,0	12
			120
			+1

Aantal parkeerplaatsen en norm volgens ontwerp binnen deelgebied.

Overschot na terugbrengen huidige aantal parkeerplaatsen en toepassen van de norm voor nieuwbouw.



Parkeerbalans toekomstige situatie met normen nieuwbouw

Voetgangers



Notitie rondgang 'toegankelijkheid' Militaire wijk Rijen-Zuid

d.d. 30-05-2022

In aanwezigheid van :

André Houtman – Houtman+Sander

Wim Roijackers – ABG gemeenten

Ben Kaelen – Accesso Advies

Aanleiding

De militaire wijk in Rijen-Zuid gaat grondig op de schop. Woningcorporatie Leystromen laat een derde van de woningen slopen, verkoopt een deel en de rest wordt ingrijpend gerenoveerd.

Belangrijke randvoorwaarde bij de wijkvernieuwing is dat de toegankelijkheid van de openbare ruimte in de basis op orde is. Uitgangspunt hierbij is dat bewoners en bezoekers met en zonder beperking van de wijk, zich onbelemmerd en zonder obstakels moeten kunnen voortbewegen door de wijk en gebruik moeten kunnen maken van de aanwezige voorzieningen.

Accesso Advies heeft op verzoek een rondgang door de wijk gemaakt om in deze fase van de wijkvernieuwing, uitvoeringseisen en adviezen te benoemen om de toegankelijkheid in de basis te garanderen.

Conclusie

Tijdens de rondgang en de bespreking op locatie, met inzage van de plattegronden en tekeningen, kan geconcludeerd worden dat er meer dan voldoende oog is voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte. De basis is op orde. Her en der kunnen naargelang wens en behoefte, bepaalde accenten worden aangebracht voor specifieke doelgroepen. Dit kan in een later stadium meegenomen worden en behelst met name accenten in de inrichting.





Verkeersdrempel werkt verkeersremmend; tevens oversteekplaats voor voetgangers.

Parkeervakken en trottoir zijn breed genoeg, waardoor auto's niet half op de rijweg of op het trottoir hoeven te staan.

Er komt een afwateringsgoot in het midden van de weg wat tevens snelheid verlagend werkt voor autoverkeer

In een aantal bochten en op enkele plateaus worden natuurstenen keien ingepast, maar niet in de buitenste strook die vooral door fietsers wordt gebruikt.

Verkeersveiligheid



Groenvakken met bomen zorgen voor een wegversmalling waardoor de snelheid van verkeer wordt geremd.

De parkeervakken zijn 6.00 m diep waardoor auto's die de parkeerplaats verlaten niet direct de rijweg op rijden.

Voetpaden steken de rijweg in elkaars verlengde over. Het materiaal van de rijweg loopt door waardoor er geen schijnveiligheid (voor kinderen) ontstaat.

Groenstructuur zonder bomen

Groenstructuur met bomen



Huidige situatie



Ontwerp

Openbaar groen:

Huidige situatie: 7.975 m²

Ontwerp: 8.500 m²

Toename: 525 m² exclusief groen parkeren!

Groenbalans maaiveld inrichting

Gras en wadi's



Hagen en structuurheesters

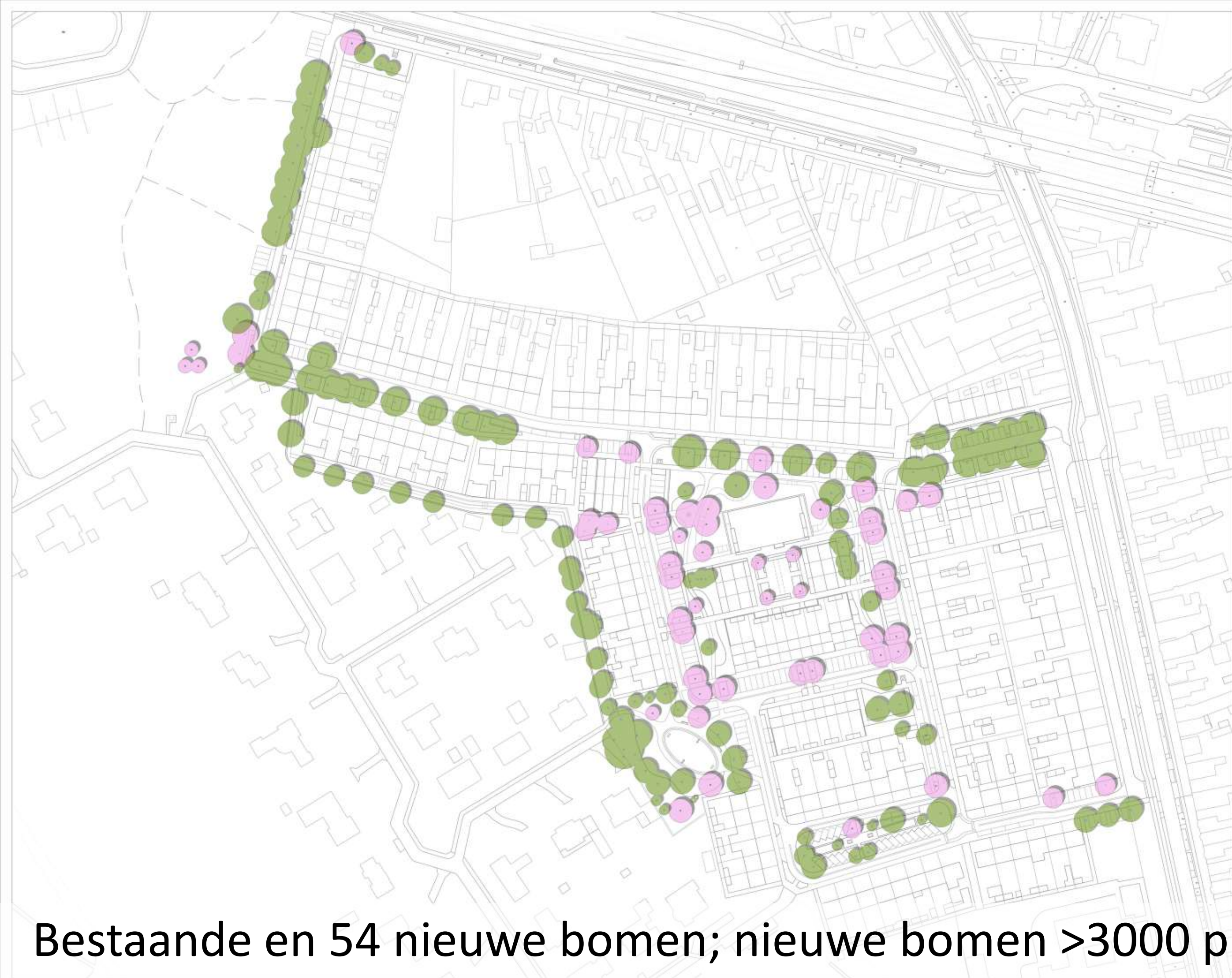


Vaste planten en sierheesters





Te verwijderen/verwijderde bomen: 52; waarde 2936 punten



Bestaande en 54 nieuwe bomen; nieuwe bomen >3000 punten

Bomen

grootte		hoogte	breedte	kenmerk	bloei maand	biodiversiteit
	Bomen in verharding					
1	Acer x freemanii 'Celzam'	12-15	6-8			bijen, vlinders
1	Celtis occidentalis	12-15	10-15			bijen, vlinders, vogels, kleine zoogdieren
2	Gleditsia triacanthos 'Rubylace'	6-8	4-5	rood blad		bijen
2	Gleditsia triacanthos 'Speczam'	6-12	6-7			bijen
2	Pyrus calleriana 'Bradford'	10-12	6-9	bloei	april-mei	bijen
1	Tilia cordata 'Bohlje'	10-15	6-9		juli	bijen, hommels, vlinders, insecten
1	Ulmus 'Lobel'	15-18	6-10			
	Bomen in wadi					
1	Alnus glutinosa	10-20	6-12			bijen, vogels
2	Betula nigra	9-12	8-10			vlinders
1	Nyssa sylvatica	15-25	8-12			bijen, vogels
1	Taxodium distichum	15-20	6-14	luchtwortels		
	Bomen in parkruimte					
1	Aesculus flava	15-18	10-15	bloei, vrucht	mei	bijen
1	Pterocarya stenoptera	12-18	14-20	vrucht		vogels
1	Styphnolobium japonicum	15-18	15-18	bloei	juli-aug	bijen
	Bomen in beplanting - meerstammig					
3	Cercis siliquastrum	4-8	4-8	bloei	april-mei	bijen, vlinders
2	Crataegus x prunifolia 'Splendens'	6-8	8-10	bloei	mei-juni	bijen, vlinders, vogels, kleine zoogdieren
3	Halesia carolina	5-6	5-6	bloei	mei-juni	bijen
2	Prunus sargentii 'Rancho'	6-8	3-4	bloei	april	bijen, insecten

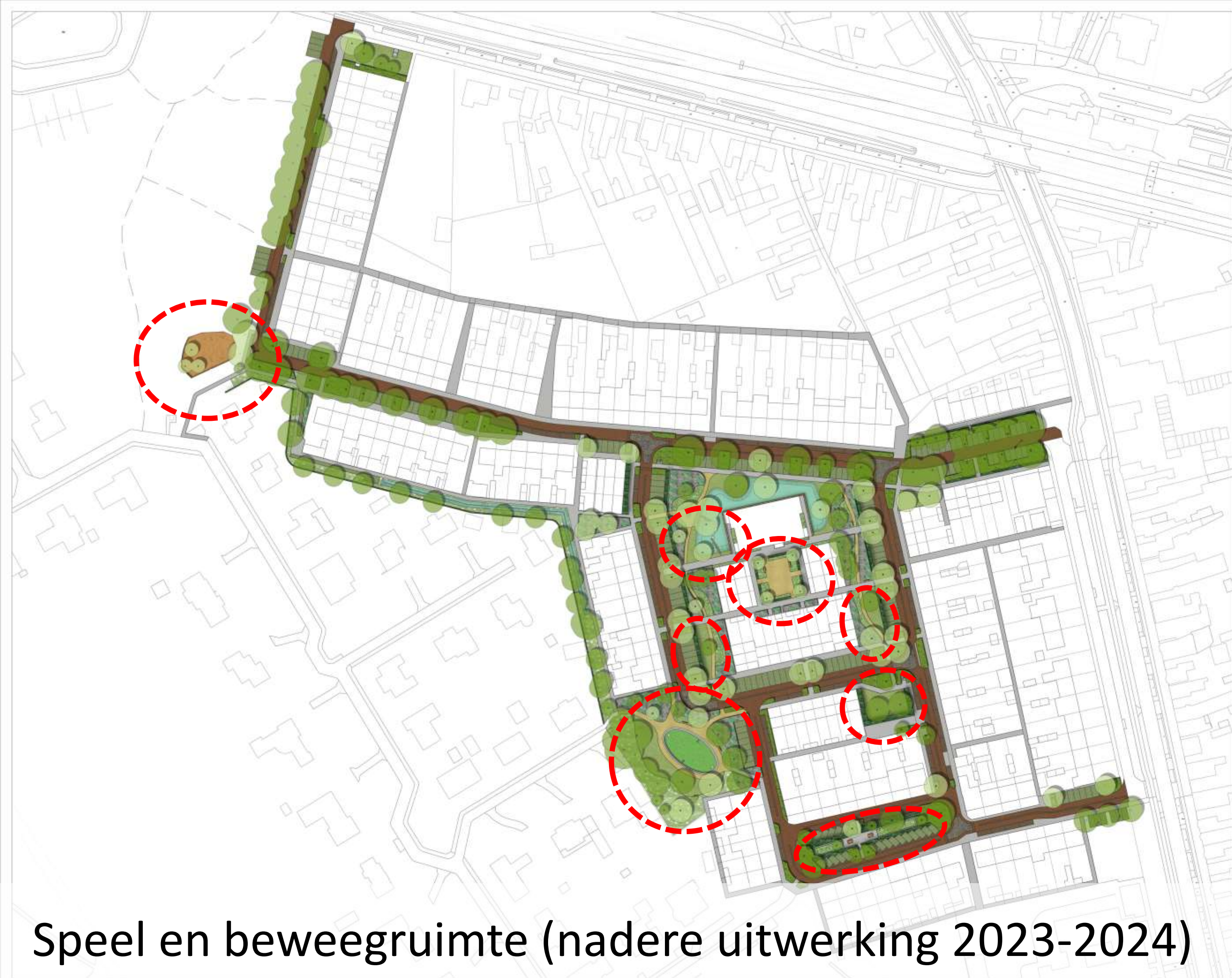
Nieuwe bomen: grote diversiteit en hoge biodiversiteit





Verlichting





Speel en beweegruimte (nadere uitwerking 2023-2024)



Speel en beweegruimte (nadere uitwerking 2023-2024)













