



Geachte Bewoner(s)

Dorpsstraat 30-40 en 31-43
Eikenlaan 1-9
Meidoornlaan 1-13 en 2-20
Het Hof 56-68
Beukenlaan 49,51 en 64,66

JAWEL bouw B.V.
Plantagebaan 120
4725 RB Wouwe Plantage
Tel: 0165-854420
Mail: info@jowelbouw.nl

ING-bank Roosendaal
IBAN-code: NL78 INGB 0660 3878 08
BTW nr.: NL8135.85.351.B.02
KvK nr. : 20116618

Datum: 22-5-2020

Betreft: Herontwikkeling Mastboom-Brosens locatie Dorpsstraat 34-40 (passage)

Geachte heer / mevrouw,

Bij deze informeer ik u graag over de plannen op de passage locatie van de Mastboom-Brosens Stichting aan de Dorpsstraat 34-40 te Oud-Gastel.

JAWEL heeft samen met de De Mastboom-Brosens Stichting de herontwikkelingsplannen besproken en vorm gegeven.

Begin 2020 heeft JAWEL een principeverzoek voor een herontwikkeling naar woningbouw ingediend. Het college heeft hier positief op gereageerd en de woningbouwaantallen passen in principe binnen het woningbouwprogramma van Oud-Gastel.

We zijn nu in overleg met diverse afdelingen van de Gemeente Halderberge. Onder andere de Welstand-Monumenten-Commissie (WMC), stedenbouw, verkeer, etc.

In grote lijnen is het ontwerp denkbaar op deze locatie.

In de bijlage heb ik een aantal impressies toegevoegd; situatie, zicht op de 12 appartementen aan de Dorpsstraat en zicht op de 6 levensloopbestendige laagbouw woningen met de gerenoveerde boomgaard.

De grove planning is om dit jaar de bestemmingsplan procedure op te starten. In de 2^e helft van 2021 zou er dan gestart worden met sloop en bouwrijp maken van de locatie.

Normaal gezien houden we een bijeenkomst waarin we de plannen toelichten en waar u dan eventueel vragen kunt stellen. Gezien de huidige richtlijnen van het RIVM in verband met het covid-19 virus zullen we dit vooralsnog via de mail of per telefoon doen.

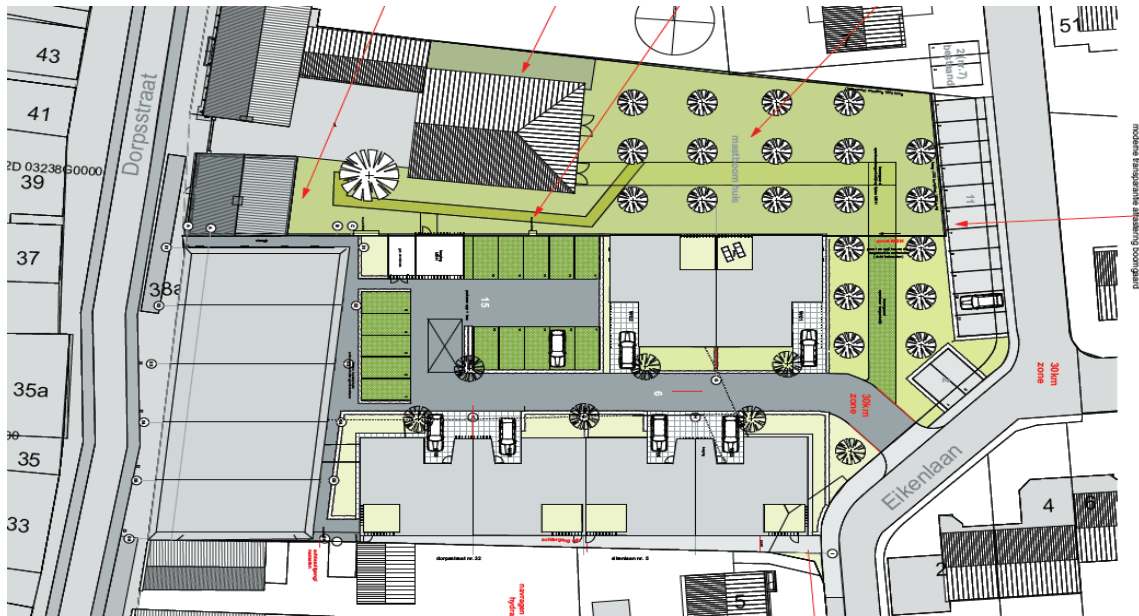
Mocht u nadere vragen hebben of extra toelichting wensen dan kunt u ons dit kenbaar maken aan Monique Jakobs. Per mail (monique@jowelbouw.nl) of per telefoon 0165-854420.

Alle vragen zullen we noteren en behandelen. De antwoorden zullen we ook bij voorkeur per mail terugkoppelen.

Met vriendelijke groet,

Peter Jakobs

JAWEL Invest / Bouw B.V.
peter@jowelbouw.nl





JAWEL bouw B.V.
Plantagebaan 120
4725 RB Wouwe Plantage
Tel: 0165-854420
Mail: info@jowelbouw.nl

Beste buurtbewoner(s)

Datum: 20-11-2020
Betreft: Aanvullende informatiebrief herontwikkeling Mastboom-Brosens locatie Dorpsstraat 34-40 (passage)

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van onze eerste algemene informatiebrief van 22-5-20 heeft u ons (via Dhr. W. Lazaroms) laten weten nadere informatie te willen ontvangen of in overleg te willen gaan. Wij hebben van Dhr. Lazaroms uw adresgegevens mogen ontvangen en zullen u vanaf nu rechtstreeks benaderen.

Hierbij ontvangt u nadere info over de status van de plannen op de passage locatie van de Mastboom-Brosens Stichting aan de Dorpsstraat 34-40 te Oud-Gastel.

De Welstand Monumenten Commissie (WMC) heeft haar goedkeuring gegeven op het ontwerp. Hieronder heb ik 2 impressies bijgevoegd. Verder is het plan stedenbouwkundig akkoord bevonden en is aan de parkeernorm voldaan.

Dit maakt nu dat de volgende stappen kunnen worden gezet;

- Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met diverse onderzoeken (o.a. flora & fauna, bodem, asbest, archeologie). Deze onderzoeken worden de komende maanden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten en de ruimtelijke onderbouwing worden daarna aan diverse overheidsinstanties ter controle aangeboden. Als dit allemaal rond en akkoord is, wordt het plan met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Dan zijn we zoals we nu in kunnen schatten al weer 3/4 jaar verder.
- De buurt informeren over de plannen (omgevingsdialoog).

De omgevingsdialoog doen we normaal altijd in een bijeenkomst waar we aan de buurt de plannen laten zien en waar dan een mogelijkheid tot vragen/overleg is.

We hadden dit voorzien in oktober maar gezien de ontwikkelingen rondom Covid-19 is een dergelijke informatiebijeenkomst nu en waarschijnlijk ook op korte termijn niet mogelijk/wenselijk.

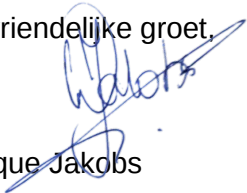
Vandaar dat we voor een andere vorm hebben gekozen;

- Wij hebben de buurt in mei geïnformeerd via een informatiebrief.
- Van een aantal buurtbewoners hebben we (al dan niet via een woordvoerder) een reactie ontvangen. De gestelde vragen zal ik hierna weergeven inclusief de eerste antwoorden op deze vragen.

- Aanvullende vragen of reacties kunnen, bij voorkeur per mail, aan ons worden doorgegeven. Echter indien de vraagstelling aanleiding geeft of als u het prettiger vindt, kunnen we ook hier bij JAWEL op kantoor een afspraak maken, uiteraard rekening houdend met de dan geldende adviezen.

Voor aanvullende vragen, of voor het maken van een afspraak, kunt u zich richten tot ondergetekende. Fijn weekend vast!

Met vriendelijke groet,



Monique Jakobs

JAWEL Invest / Bouw B.V.

monique@jawelbouw.nl
tel: 0165-854420

Impressies



Impressie appartementen zijde Dorpsstraat



Impressie met zicht op levensloopbestendige laagbouwbungalows en achterzijde appartementen met binnenterrein.

Korte weergave vragen en antwoorden tot heden 19-11-2020

Hieronder de gestelde vragen van een aantal buurtbewoners naar aanleiding van de informatiebrief van mei 2020. De vragen zijn ontvangen via Dhr. (William) Lazaroms op 2-7-20 en in het groen de eerste reactie van JAWEL op 14-7-20.

Wij als buurtbewoners hebben kennis genomen van bovengenoemd project via de brief van 22-05-2020.

We begrepen hieruit dat er geen bijeenkomst gepland gaat worden.

Is hier al verandering in mogelijk naar de versoepeling van 1 juli?

Reactie Jawel;

Als de omstandigheden een bijeenkomst voor grotere groepen mogelijk maakt gaan we zeker nog een informatieavond organiseren. Mogelijk dat we dit ergens oktober gaan inplannen. We zullen jullie nader berichten.

Er zijn toch nog wel wat vragen over dit project bij ons als bewoners.

Enkele vragen/ opmerkingen heb ik hieronder al vermeld.

1. De straat die volgens plan aansluit op de Eikenlaan.

* Buurtbewoners stellen vast dat dit nog meer gevaarlijke situaties op gaat leveren dan nu al het geval is. De nieuwe straat komt kort op 2 bochten te liggen (ter hoogte Meidoornlaan 2 en 4) . Hierdoor ontstaan er 3 gevaarlijke situatie kort bij elkaar. Aangezien hier nu veel verkeer is van fietsers en voetgangers, kinderen spelen, lopen en fietsen in deze straat en er is verkeer richting de parkeerplaats naar het Hof en retour.

* Verder voorzien de bewoners van Meidoornlaan 2 en 4 de overlast van in en uitrijdend verkeer. De uitritten van deze bewoners liggen precies tegenover deze nieuwe straat wat lastige en gevaarlijke situaties gaat opleveren. De bewoners van nr. 2 hebben al een gevaarlijke situatie door de bocht bij

hun uitrit. Denk ook aan de verlichting van auto's die precies op de ramen schijnen van nr. 2 en 4 en ook de privacy ter discussie stellen.

* De 2 parkeerplaatsen ter hoogte van Meidoornlaan nr. 4 is niet de ideale locatie voor parkeerplaatsen: namelijk in een bocht. Auto's die de parkeerplaatsen verlaten hebben geen overzicht op andere verkeersdeelnemers.

- Wij stellen dan ook de vraag deze situatie opnieuw te bekijken en doen een voorstel om de nieuwe straat in het verlengde te leggen van de Meidoornlaan richting nr. 1 en 6.. Zo ontstaat er een gelijkwaardig kruispunt die overzichtelijk blijft.

De 2 parkeerplaatsen zijn ons overbodig gezien de 11 parkeerplaatsen die ook in het plan zijn opgenomen.

Reactie Jawel;

Dit ontwerp wordt ook nog verkeerskundig beoordeeld. Er zijn meerdere ontsluitingen mogelijk. De architect heeft voor nu deze gekozen. Aspect verkeersdruk en verkeersveiligheid gaan we zeker nog nader bekijken. Jullie bemerkingen nemen we in het overleg zeker mee.

2. Route bouwverkeer

Als bewoners willen we graag weten hoe de route van het sloop- en bouwverkeer gaat worden. Wij als bewoners zijn van inzien dat dergelijk verkeer niet mogelijk is de gehele wijk omdat de straten te smal zijn voor dergelijke voertuigen en de al aanwezige verkeersdeelnemers.

Dit betreft niet alleen de omliggende straten (Hof, Eikenlaan en Meidoornlaan) rond de bouwlocatie maar ook de wegen erna toe zoals Beukenlaan

Dit gaat lijden tot schade aan voertuigen, huizen of erger met oudere personen en kinderen aanwezig in de straat. We zien nu al dat grote voertuigen zich vastrijden en/ of gevaarlijke manoeuvres moeten doen in de straten en dit, buiten de gevaarlijke situaties, er ook veel ergernis bij de bewoners is.

Reactie Jawel;

In de huidige situatie is het zo dat het winkelcentrum ook langs achteren wordt bevoorraad. Vrachtverkeer moet dus ook nu achterom. Het grote en zware bouwverkeer zal door de dorpsstraat gaan omdat ook wij hebben ervaren dat de straten (woonerf) op veel plaatsen te smal/krap is. Straks met de bouwplaats inrichting en routing zal hier rekening mee gehouden worden.

3. Bouwwerkzaamheden (heipalen)

De bewoners vragen zich ook af hoe de grondpalen worden geslagen. Men is bang dat de trillingen schade gaat veroorzaken aan de omliggende huizen. Het is algemeen bekend dat de grondlagen voor het plaatsen van heipalen niet best zijn in dit gebied en dat men diepe palen moet gebruiken.

Dergelijke trillingen reiken diep en ver via de grond dit met gevolgen.

Reactie Jawel;

Het is nu nog niet bekend hoe er gefundeerd gaat worden. Als blijkt dat er een paalfundering moet komen zullen we deze in de grond boren zodat de burelen geen last van trillingen ondervinden.

Zoals u ziet zijn er toch nog wat vragen en onzekerheden bij de bewoners en lijkt het ons, gezien de versoepelingen zoals die nu al zijn en mogelijk nog soepeler gaan worden, dat een bijeenkomst met de betrokken bewoners toch gewenst is voor er definitief een besluit genomen gaat worden voor dit plan.

Reactie Jawel;

Een informatiebijeenkomst zal als de omstandigheden het toelaten medio oktober georganiseerd worden.



JAWEL bouw B.V.
Plantagebaan 120
4725 RB Wouwse Plantage
Tel: 0165-854420
Mail: info@jowelbouw.nl

Beste buurtbewoner(s)

Datum: 8-12-2020
Betreft: 3^e informatiebrief herontwikkeling Mastboom-Brosens locatie Dorpsstraat 34-40 (passage)

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van onze 2^e informatiebrief van 19-11-20 hebben we een 2-tal reacties gekregen. In deze reacties wordt met name de zorg voor het bouwverkeer benoemd en de fundatiekeuze.

In eerdere reacties is hier op ingegaan maar voor de duidelijkheid zullen we dit hier nog een keer extra toelichten.

Fundatie:

De fundatie kan pas worden bepaald nadat de we op locatie in de bodem sonderingen hebben verricht. Het meest ideale is dat we op een zandpakket, zonder palen, kunnen funderen. Dit ideaal plaatje is helaas niet altijd mogelijk. Bij minder draagkrachtige grondlagen zullen we palen moeten toepassen. Gezien de omliggende bebouwing zullen dit altijd boorpalen zijn. Boorpalen geven geen trillingen waardoor de omliggende bebouwing hier geen hinder van ondervindt. Zodra wij zicht hebben op de bodemopbouw en vermoedelijke fundatie zullen wij jullie dit laten weten.

Bouwverkeer:

Wij begrijpen de zorg voor het bouwverkeer in relatie tot de smalle straten in de wijk.

De bouwrouting wordt straks door de bouwer in goed overleg nader uitgewerkt.

Ook wij zien dat er geen vrachtwagens met zware bouwmaterialen door de wijk kunnen rijden.

Zowel in de sloopfase als in de bouwfase zullen wij dan ook de grote vrachtwagens via de Dorpsstraat laden en lossen. Tijdens de bouw zal er een vaste bouwkraan worden opgebouwd om zo de grote bouwmaterialen vanaf de Dorpsstraat naar het bouwterrein te kunnen verplaatsen.

Tot zover deze korte aanvullende toelichting op de gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,


Monique Jacobs

JAWEL Invest / Bouw B.V.

monique@jowelbouw.nl
tel: 0165-854420



JAWEL bouw B.V.
Plantagebaan 120
4725 RB Wouwe Plantage
Tel: 0165-854420
Mail: info@jowelbouw.nl

Beste buurtbewoner(s)

Datum: 24-6-21
Betreft: 4^e informatiebrief herontwikkeling Mastboom-Brosens locatie Dorpsstraat 34-40 (passage)

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze berichten wij u over de huidige stand van de herontwikkeling.

De voor de bestemmingswijziging benodigde onderzoeken zijn intussen uitgevoerd. Onder andere bodemonderzoek, asbest, flora en fauna, etcetera.

De constructeur heeft aangegeven dat er geen palen de grond in hoeven. Er kan op zand gefundeerd worden.

Verder hebben wij na wat vragen over de uit-/inrit een verkeersbureau Goudappel naar de verkeersafwikkeling laten kijken. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat een uitrit in het verlengde van de Meidoornlaan ook een prima optie is. De situatie is hier intussen op aangepast. Zie afbeelding van de situatie op pagina 2.

Medio juli wordt het concept bestemmingsplan door de gemeente beoordeeld. Hierna wordt het omgezet in een voorontwerp bestemmingsplan waarna diverse regionale controlerende instanties het plan gaan toetsen. Uiteindelijk wordt het ontwerpbestemmingsplan ook nog ter visie gelegd voor eventuele zienswijzen. Jullie worden daar allemaal door de gemeente over geïnformeerd. De hiervoor geschetste procedure kan zomaar 6-9 maanden in beslag nemen.

Intussen zijn architect en constructeur doende met de uitwerking van de plannen. De planning is verder om ergens in het 4^e kwartaal van dit jaar in verkoop te gaan. De sloop van de locatie zal op zijn vroegst half 2022 kunnen plaatsvinden waarna de bouw kan starten.

Tot zover deze nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Monique Jakobs

JAWEL Invest / Bouw B.V.

monique@jowelbouw.nl
tel: 0165-854420

ps. op blad 2 is de aangepaste situatie weergegeven.

