

Verslag omgevingsdialoog herontwikkeling De Maalderij

Datum: 19 september '24

Omgevingsdialoog herontwikkeling 'De Maalderij'
Herelsestraat 124 in Heerle.

Gemaakt en gepresenteerd door initiatiefnemers:

█ en █

█ en █

Inleiding:

1. Uitnodiging omgevingsdialoog 20 augustus '24
2. Presentielijst omgevingsdialoog 4 september '24
3. Gepresenteerde tekeningen omgevingsdialoog 4 september '24
4. Verslag en vragen omgevingsdialoog 4 september '24

1. Uitnodiging Omgevingsdialoog - Zowel gemaild als brief in de brievenbus.

Onderwerp: Uitnodiging omgevingsdialoog De Maalderij

20 augustus '24

Goedemiddag,

Graag nodigen wij u, als burens, uit voor de omgevingsdialoog op woensdag 4 september om 19:30 uur.

Tijdens dit dialoog willen wij graag met u de plannen en de tekeningen bespreken voor de locatie: Herelsestraat 124 in Heerle. Ofwel: De Maalderij.
In het verleden bent u al akkoord gegaan met ons eerdere plan. Maar dit plan is inmiddels gewijzigd: het wordt namelijk kleiner! Graag praten wij u hierover bij.

Dit lijkt ons handig om op de betreffende locatie te doen, dus u bent van harte welkom in 'De Maalderij'.

Voor koffie, thee en water wordt gezorgd!

Wij horen graag voor 31 augustus of u erbij bent en met hoeveel personen, wilt u dat op deze mail reageren?

Met vriendelijke groet,

en
& en
06

2. Presentielijst Omgevingsdialoog

75% van de genodigden adressen waren bij het dialoog aanwezig (6 uit 8). Dit is exclusief de initiatiefnemers aan de Herelsestraat 124.

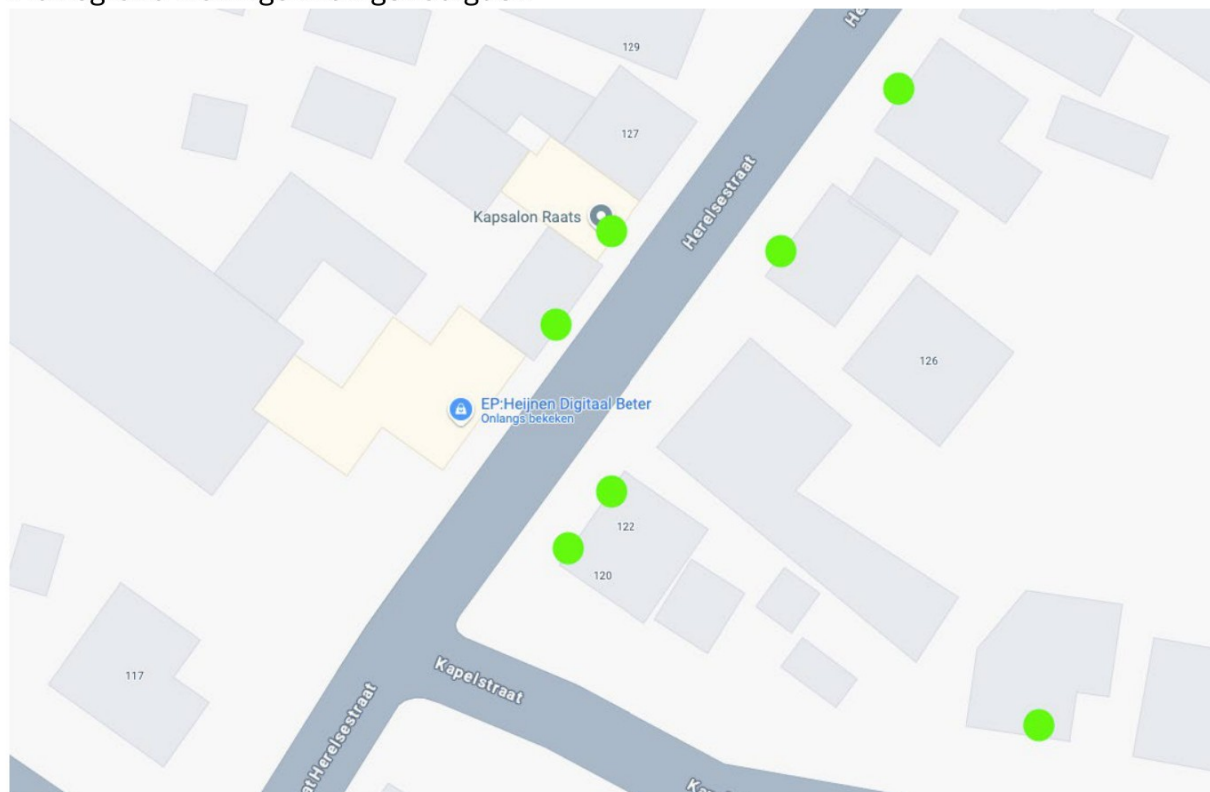
De deelnemerslijst is bekend bij de organisatie van de omgevingsdialoog.

Aanwezigheidslijst omgevingsdialoog plan Maalderij aan de Herelsestraat 124 te Heerle
de datum 4 september 2024 om 19:30 uur Jens & Natalie Witlox en René & Silvia Heijnen

Naam	Handtekening voor aanwezigheid	E mailadres
[redacted]		
Gemeente Roosendaal		
[redacted]		
Herelsestraat 120		
[redacted]		
Herelsestraat 122		
[redacted]		
Herelsestraat 126		
[redacted]		
Herelsestraat 125/127		
[redacted]		
Herelsestraat 123		
[redacted]		
Kapelstraat 3		
[redacted]		

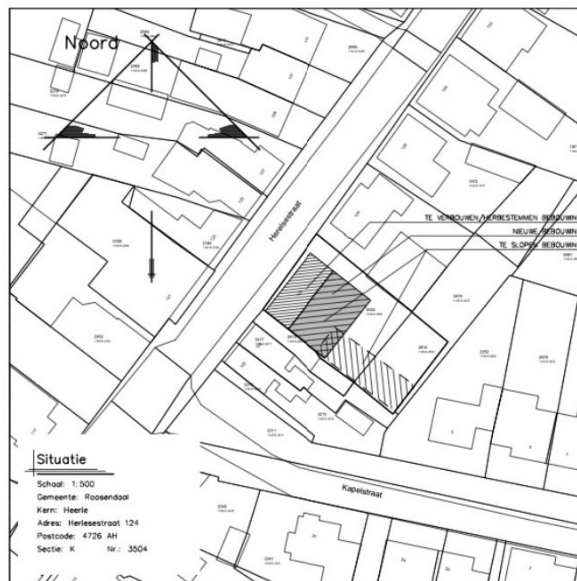
Herelsestraat 128

Plattegrond woningen van genodigden



3. Gepresenteerde tekeningen omgevingsdialoog 4 september '24

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE



OPDRACHTGEVER : HEERLE

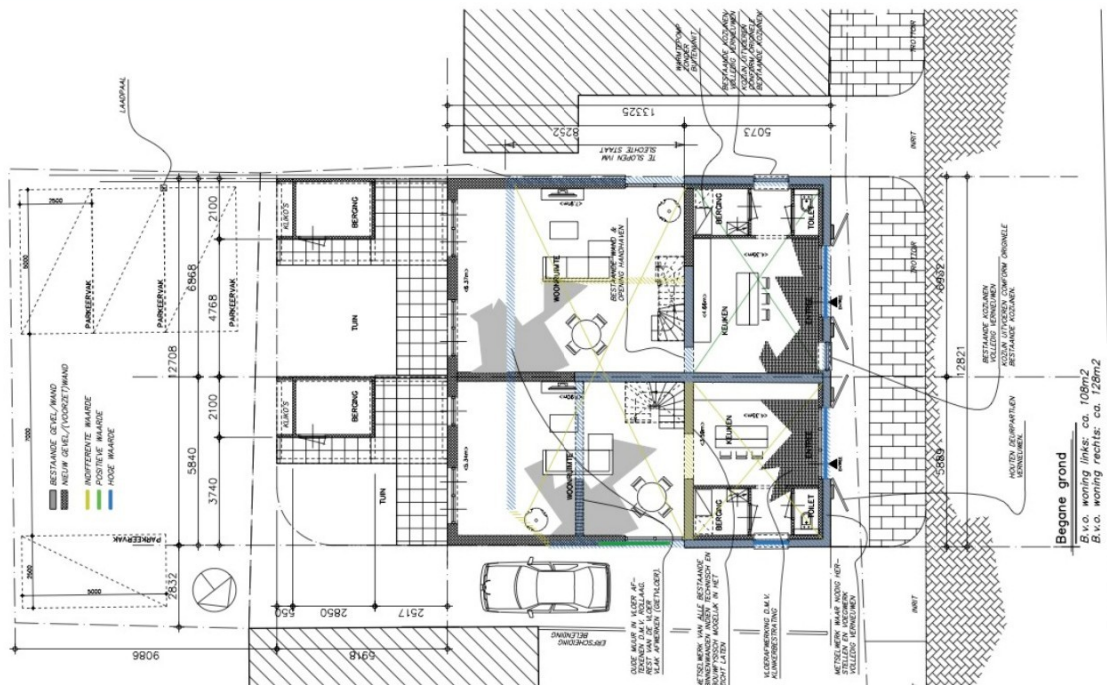
PLAATS : HEERLE

DATUM : 20 AUGUSTUS 2024

1

Copyright © KRAAK Bouwtechnisch ManagementBuro BV

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE



OPDRACHTGEVER : HEERLE

PLAATS : HEERLE

DATUM : 20 AUGUSTUS 2024

2

Copyright © KRAAK Bouwtechnisch ManagementBuro BV

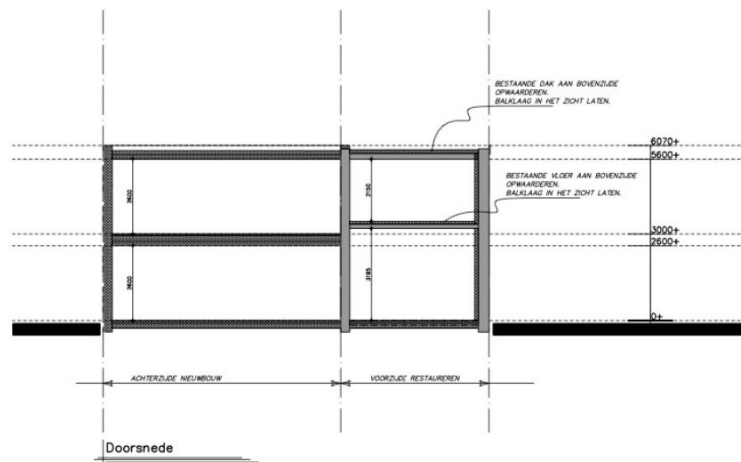
24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE




KRAAK
 OPDRACHTGEVER : XXXXXXXXXX
 PLAATS : HEERLE
 DATUM : 20 AUGUSTUS 2024

Copyright © Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE




KRAAK
 OPDRACHTGEVER: XXXXXXXXXX : HEERLE
 4
 PLAATS: XXXXXXXXXX
 DATUM: 20 AUGUSTUS 2024
 Copyright © KRAAK Bouwtechnisch Managementbureau, BV

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE

Materiaal- en kleurenstaat	
Uitgangspunt restauratie:	Gebouw "as-is" restaureren. Er is door de jaren dusdanig veel gewijzigd aan het originele gebouw dat elke aanpassing naar vroeger conflictueert met een ander bouwspoor. Zoveel mogelijk oorspronkelijk materiaal behouden: ook bijvoorbeeld aanrijtschade op de hoek. De binnenzijde van de buitengevel wordt voorzien van geïsoleerde voorzetwanden waar door deze uit het zicht verdwijnen. De overige historisch gewaardeerde invullingen (balken, planken, binnenmuren aardrijf, reclamebord) koesteren en gebruiken in de totadopzet. Bestaande plinta niet aantasten. Bestaande gevel voorzichtig schoonmaken (niet stralen) en per vlak bekijken hoe veel voegwerk vervangen moet worden. Vervanging voegen d.m.v. kalkmortel op kleur (proefstukken opzetten). Indien mogelijk in bestaande/huidge vorm herstellen. Bij vervanging bestaande/huidge vorm reproduceren (grenen/oregon pine). Bij thermisch opwaarderen gebruik maken van vacuümglas of kozijnprofiel in diepte aanpassen (niet in aanzicht!) of achterzetramen. Bestaande raamdorpels/detailprincipes herstellen en behouden. Bestaande latelen/detailprincipes herstellen en behouden. Bij looddeuren: staal. Bij overige kozijnen: hout. Grenen/oregon pine, wit. Aluminium, zwartgrijs (RAL 7021). Houten gevelbekleding (Ayous), naturel vergrijsd, therm. verduurzamd, verticaal in wisselende breedtes. Als nieuwbouw: Zetwerk, betongrijs. Aluminium, zwartgrijs (RAL 7021). Aluminium, zwartgrijs (RAL 7021). Aluminium, zwartgrijs (RAL 7021). Aluminium, zwart-grijs. In deur gemonteerd. Onzichtbaar/ruipandig. Hemelwater, infiltreren in de bodem. Buffering d.m.v. groendak en regentonnen.
Gevels bestaand:	
Kozijnen/ramen/deuren in originele gevel:	
Raamdorpels in originele gevel:	
Latelen in originele gevel:	
Boeddele in originele gevel:	
Nieuwe kozijnen in originele gevel:	
Gevelbekleding nieuwbouw:	
Gevelbekleding bergingen:	
Lekdorpels, waterslagen en dakrandafwerkingen:	
Kozijnen nieuwbouw:	
Ramen nieuwbouw:	
Deuren nieuwbouw:	
Brievenbussen:	
Hemelwaterafvoeren:	
ALLE MATERIELEN EN KLEUREN BEMONSTEREN EN TER GOEDKEURING VOORLEGGEN AAN DIRECTIE	



OPDRACHTGEVER
PLAATS
DATUM

HEERLE

: 20 AUGUSTUS 2024

5

Copyright © KRAAK Bouwtechnisch Managementburo BV

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE





OPDRACHTGEVER
PLAATS
DATUM

HEERLE

: 20 AUGUSTUS 2024

6

Copyright © KRAAK Bouwtechnisch Managementburo BV

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE



OPDRACHTGEVER : HEERLE
PLAATS : HEERLE
DATUM : 20 AUGUSTUS 2024

7

Copyright © KRAAK Bouwtechnisch Managementburo BV

24058 - HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE MAALDERIJ A.D. HERELSESTRAAT 124 TE HEERLE



Impressies



OPDRACHTGEVER : HEERLE
PLAATS : HEERLE
DATUM : 20 AUGUSTUS 2024

8

Copyright © KRAAK Bouwtechnisch Managementburo BV

4. Verslag en vragen omgevingsdialoog 4 september '24



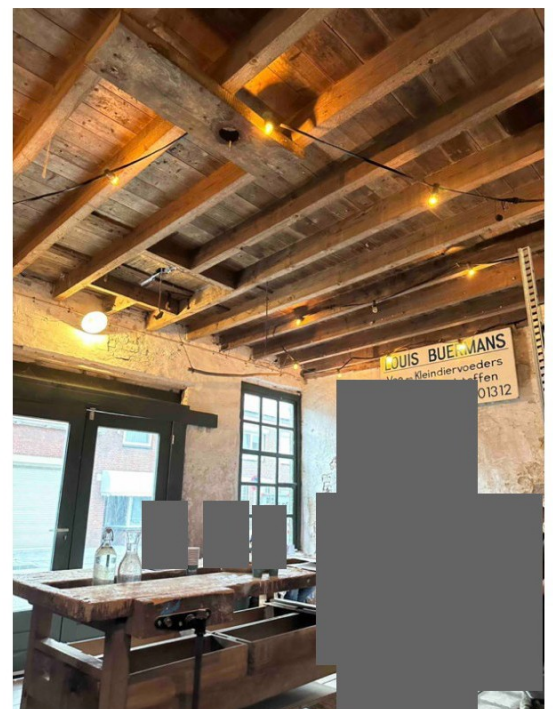
Op woensdagavond 4 september 2024 om 19:30 uur vond de omgevingsdialoog plaats in 'De Maalderij'. De initiatiefnemers, [redacted] en [redacted], [redacted] en [redacted], waren verheugd om de buurtbewoners te ontvangen op de locatie zelf. Dit bood de aanwezigen de mogelijkheid om de huidige staat van het pand te bekijken in combinatie met de gepresenteerde tekeningen.

Aanvang en introductie

Om 19:34 uur waren alle genodigden aanwezig. Na een korte introductie, waarbij de presentielijst werd afgewerkt en er koffie en thee werd geschonken, werd gestart met de presentatie van de plannen voor de herontwikkeling van het pand.

Geschiedenis van het pand

[redacted], al 62 jaar inwoner van Heerle, en tevens eigenaar van de ontwikkeling, gaf een uitgebreide toelichting over de geschiedenis van het pand. Hij vertelde over de bouw in 1810, de verhuizing van de molen in 1882 en de verkoop in 1927 aan Buermans, waarna het pand in 2020 door de huidige initiatiefnemers werd aangekocht.



Presentatie van de bouwplannen

_____ vervolgde de presentatie door de bouwtekeningen te tonen. Hij benadrukte dat het pand in slechte staat verkeert, met rot hout, beschadigde stenen, een lek dak en muren die letterlijk op instorten staan. Na diverse onderzoeken en overleggen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zijn de (bijgevoegde) bouwtekeningen opgesteld.

De belangrijkste punten uit de plannen:

- Het monumentale karakter van het pand blijft behouden, met name de voorgevel, die een belangrijke rol speelt in het straatbeeld.
- Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk historisch materiaal te behouden, zoals de ramen, gevelwerk, balken en de karakteristieke katrol.
- De eerdere plannen voor 5 tot 7 appartementen zijn gewijzigd naar twee grondgebonden gezinswoningen, elk met drie slaapkamers. Dit vermindert de hoogte van het gebouw, wat gunstig is voor de privacy van omwonenden. Bovendien zal parkeren op eigen terrein worden opgelost, wat voorheen lastig was.



Architecturale aanpassingen

Het pand zal vanaf het midden worden gesplitst. Het voorste deel blijft behouden, terwijl het achterste deel wordt gedemonteerd, waarbij zoveel mogelijk materialen hergebruikt worden. Er komt een glazen insnoering om een onderscheid te maken tussen het oude en nieuwe deel van het pand, wat ook zorgt voor lichtinval en ventilatie. De entree zal aan de voorzijde van het pand blijven, en in lijn met de welstandsnota zal de nieuwbouw een houten gevelbekleding krijgen in een vergrijsde kleur.

Duurzaamheid

Er wordt sterk ingezet op duurzaamheid:

- De daken worden voorzien van sedum (groendaken).
- Er worden doorgroeistenen (grasstenen) gebruikt vanaf de oprit tot het parkeerterrein.
- Regenwaterretentie wordt opgevangen met watertonnen.
- Er komen zonnepanelen en warmtepompen, evenals laadpunten voor elektrische auto's en fietsen, allemaal gereguleerd door slimme energiemanagementsystemen.
- De isolatie van het pand wordt verbeterd, met behoud van voldoende ventilatie.

Belangrijkste zorgen van buurtbewoners

Voorafgaand aan de presentatie hebben de initiatiefnemers de buurtbewoners zoveel mogelijk proberen te betrekken. Tijdens de bijeenkomst werden de twee meest voorkomende zorgen besproken:

1. Overlast

Het beperken van overlast tijdens de bouw is een prioriteit. Om dit te minimaliseren, zal er waar mogelijk gebruik worden gemaakt van prefab-bouw. Dit zal grotendeels

plaatsvinden in de loods van [REDACTED] en [REDACTED], zodat er minder vrachtverkeer door de straat hoeft te rijden.

2. Privacy

Privacy voor de omwonenden is een belangrijk punt. Ramen die uitkijken op de burens worden voorzien van melkglas en er zullen geen balkons zijn. Het leven speelt zich af op de begane grond. Bovendien is er gedacht aan een leivormige beukenhaag om extra privacy te waarborgen richting de achterburen.

Rondleiding en afsluiting

Na de presentatie kregen de genodigden een rondleiding door De Maalderij en werd er in de tuin gekeken naar het uitzicht. De aanwezigen bespraken de plannen onderling en met de initiatiefnemers. Hierna was er gelegenheid voor een laatste vragenronde, waarin geen nieuwe zorgen of vragen naar voren kwamen.

De bijeenkomst werd afgesloten met de mogelijkheid om in de toekomst contact op te nemen per mail of telefoon voor verdere vragen. Ook werd aangegeven dat buurtbewoners altijd welkom zijn in de winkel van EP Heijnen, gerund door de initiatiefnemers, voor een gesprek.

Na de dialoog was er nog tijd voor een informeel samenzijn, waarbij er tot 23:30 uur gebuurt werd. Al met al werd het een geslaagde avond, waarbij de buurtbewoners werden betrokken bij de toekomstplannen voor dit markante pand.



Vragen en opmerkingen van buurtbewoners

Tijdens de bijeenkomst werden diverse vragen gesteld:

- Blijven de muren staan?

Zoveel mogelijk muren zullen blijven bestaan. Dit is ook in lijn met het bouwhistorisch onderzoek dat bepaalt wat van historische waarde is.

- Moet je de houten balken behouden als plafond?

Waar mogelijk willen we historische elementen behouden, tenzij er harde eisen zijn van de gemeente.

- Wat is de doorlooptijd?

In de maand november verwachten we het voorontwerp bij de gemeente ingediend te hebben. De doorlooptijd van het gehele plan is afhankelijk van de onderzoeksresultaten.

- Wordt de stoep aan de voorzijde verhoogd of kunnen hier wellicht parkeerplekken van gemaakt worden?

[Er werd aangegeven dat er geregeld fietsers de stoep op rijden om bijvoorbeeld uit te wijken voor tegenliggende auto's/verkeer.]

Wij vinden het ook een goed idee dat hier twee parkeerplaatsen komen, tevens staan er momenteel ook geregeld auto's geparkeerd. Echter zijn we in overleg met de gemeente/CRK of dit een gepaste invulling is.

- Wat gebeurt er met de schuttingen aan de achterzijde?

[Er werd aangegeven dat bomen in leivorm aan de grens met Kapelstraat 3 niet noodzakelijk zijn mits de schutting verhoogd zou kunnen worden.]

Met de bewoners van Herelsestraat 122 en Kapelstraat 3 wordt contact onderhouden omtrent privacy, zodat dit zo goed mogelijk wordt gewaarborgd, en waarbij specifieke wensen worden meegenomen.

Een van de aanwezigen, bewoner aan de Herelsestraat 123, gaf aan blij te zijn dat de hoogte van het gebouw niet toeneemt en dat parkeren op eigen terrein mogelijk is. Dit was een belangrijke zorg, gezien de invloed op haar zonlicht.