

# Verslag informatieavond “Herstructurering Lage Wipstraat en Langenoordstraat Zevenbergen”

donderdag 29 september 2011, 19.30 – 21.30 uur

locatie: Gemeentehuis, Zevenbergen.

---

## Deelnemers/sprekers:

Cors Punt, wethouder  
Wim de Rijck, projectleider

## Organisatie/bedrijf:

Gemeente Moerdijk  
Gemeente Moerdijk

Arjan van Suylekom, architect  
Armand van Ommen, aannemer  
Pieter van Wensen, makelaar

Markt 38, architectenbureau en bouwmanagement  
Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling  
Van Wensen

Johan Bosters, manager vastgoed  
Rob Dam, projectleider  
Marjolein Haest, woonconsulent  
Nancy Sebrechts, senior woonconsulent  
Victorine Kleijckers, communicatie & pr

Brabantse Waard  
Brabantse Waard  
Brabantse Waard  
Brabantse Waard  
Brabantse Waard

verslaglegging:

Angela Uijen, secretaresse Brabantse Waard

---

## Opening:

Wim de Rijck van gemeente Moerdijk heet alle aanwezigen welkom. Hij uit zijn waardering voor de grote belangstelling. Hij legt kort uit hoe de indeling van de avond eruit zal komen te zien.

Cors Punt vertelt dat gemeente Moerdijk en Brabantse Waard samen optrekken in dit nieuwbouwproject, wat in fases zal worden uitgevoerd. Vanavond zal ook het bestemmingsplan nader worden toegelicht en komt ook aan de orde wat de inspraakmogelijkheden zijn. Na de presentatie is er nog gelegenheid tot het stellen van vragen.

Johan Bosters, manager vastgoed, licht de achterliggende uitgangspunten bij dit project toe. Brabantse Waard zorgt voor kwalitatief goede woningen, levert woondiensten en investeert in de leefbaarheid in de verschillende kernen van de gemeente Moerdijk.

**Goede woningen** bereiken wij door een uitgebalanceerd nieuwbouwprogramma. Zo ontwikkelen wij traditionele eengezinswoningen, nul-trede woningen, appartementen en werken samen met zorginstanties. Als woningen aan het einde van hun levensduur zijn gekomen, is er behoefte aan renovatie en/of sloop en nieuwbouw.

Onder de noemer **woondiensten** valt het ontzorgen van bewoners die van Brabantse Waard huren. Wij doen dit door bijvoorbeeld het uitvoeren van het klein dagelijks onderhoud, het aanbieden van een glasverzekering, rioolontstoppingsfonds, buurbemiddeling enzovoort.

**Leefbaarheid** is voor Brabantse Waard een belangrijk punt van aandacht. Er worden investeringen gedaan, al dan niet zichtbaar, met als doel een gebied aantrekkelijker te maken om in te wonen. Een aantal voorbeelden uit de directe omgeving van het plangebied zijn: huisvesting voor de voedselbank, de wielerronde, de molen, aankoop van een vervallen loods in de Lage Wipstraat, steunpunt De Donk, uitbreiding parkeergelegenheid enzovoort.

# Verslag informatieavond “Herstructurering Lage Wipstraat en Langenoordstraat Zevenbergen”

donderdag 29 september 2011, 19.30 – 21.30 uur

locatie: Gemeentehuis, Zevenbergen.

---

**De Lage Wipstraat is volop in beweging;** het is een straat waar het goed toeven is en waar bewoners graag wonen. Ook Brabantse Waard draagt hier haar steentje aan bij, zoals blijkt uit onderstaande terugblik (zonder daarbij volledig te zijn):

1987 Renovatie van de woningen die nu weer op het punt staan te worden vernieuwd  
1987 Nieuwbouw eengezinswoningen inclusief 3 arbeidershuisjes  
1989 Nieuwbouw eengezinswoningen en appartementen Lage Wipstraat / Lobbekenstorenstraat  
2003 Renovatie omgeving Lage Wipstraat 41  
2006 Nieuwbouw eengezinswoningen + appartementen hoek Lage & Korte Wipstraat met sanering benzinstation  
recent Aankoop Molen Fleur

Johan Bosters vervolgt met toelichting op de vraag:

## **Voor wie gaan we bouwen, wat is onze doelgroep voor het herstructureringsproject?**

We bouwen woningen die we nu, maar ook in de toekomst nodig hebben.

We bouwen woningen en appartementen voor diverse doelgroepen met een niet al te hoge huur- of koopprijs.

## **Hoe gaan we bouwen?**

Door splitsing in twee fasen: het is altijd de bedoeling geweest als één geheel op te trekken om een nieuwe impuls te geven aan de Lage Wipstraat / Langenoordstraat, Om snel succes te kunnen behalen is ervoor gekozen het plan op te delen in twee fasen. De eerste fase omvat zeven woningen en past binnen het huidige bestemmingsplan. Het is de bedoeling op korte termijn te starten met fase I.

Voor de fase II moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Hier zijn we momenteel volop mee bezig.

## **Wat gaan we bouwen?**

In fase I           5 huurwoningen  
                          2 koopwoningen

In fase II \*       6 appartementen voor ouderen  
                          10 koopwoningen voor starters  
                          20 huurwoningen

*\* Met als voorbehoud dat er nog aanpassingen kunnen plaatsvinden.*

Vanavond verschaffen we zoveel mogelijk informatie over de uitvoering van fase I; daarnaast wordt er ook nader ingegaan op fase II, om een goed beeld te schetsen wat er staat te gebeuren.

# Verslag informatieavond “Herstructurering Lage Wipstraat en Langenoordstraat Zevenbergen”

donderdag 29 september 2011, 19.30 – 21.30 uur

locatie: Gemeentehuis, Zevenbergen.

---

## **Presentatie:**

Aan de hand van de presentatie “Ontwikkeling Langenoordstraat / Lage Wipstraat” geeft Wim de Rijck uitleg omtrent de te volgen procedures inzake het bestemmingsplan en de daarbij geldende termijnen. *Volledigheidshalve is ook de beroepstermijn bij de Raad van State opgenomen; gemeente en Brabantse Waard gaan daar echter niet van uit.*

## **Het tweede deel van deze presentatie: “Plantoelichting” geschiedt door Arjan van Suylekom.**

Aanvullende info op de locatiemarkers is dat de zogenaamde “pompgang” als een belangrijk element wordt gezien en deze blijft behouden. Hoogteverschillen tussen de verschillende straten bedragen 2,40 meter en ook bij de parkeerplaatsen van de Lage Wipstraat is er sprake van 1,5 meter. Het weer netjes maken van de brandgangen tussen de Lage Wipstraat en de Langenoordstraat werd als aandachtspunt genoemd.

Bij “verkaveling” werd gemeld dat de genoemde loods al is gesloopt.

Opgemerkt werd dat de parkeerplaatsen vanuit de Lage Wipstraat gemakkelijk bereikbaar zijn.

Bij fase 1, Lage Wipstraat, 5 huurwoningen is het hoogteverschil opgelost met talud en trapsgewijze bestrating, naar de bergingen en het achterpad.

De kleurstelling van de 5 huurwoningen is: gemêleerd rood metselwerk met donkere voegen, witte kunststof kozijnen, voordeur groen en donkere keramische dakpannen. Verder er loopt er een horizontale band onder kozijnen van de verdieping. Metselwerk tussen de kozijnen op de verdieping is gemêleerd bruin. Casco is van beton.

De kleurstelling van de 2 koopwoningen: gemêleerd rood metselwerk met donkere voegen, witte houten kozijnen, voordeur donkerblauw en donkere keramische dakpannen. Casco is houtskeletbouw, met betonnen vloeren.

## **Het derde deel van deze presentatie: “Plantoelichting” geschiedt door Armand van Ommen.**

De iQwoningen<sup>®</sup> worden geheel fabrieksmatig vervaardigd onder ideale omstandigheden. Zo ontstaat een nieuw type woning met weliswaar de eigenschappen van een traditioneel gebouwde woning, maar met veel voordelen ten aanzien van bouwsnelheid en comfort. Het casco van de iQwoning<sup>®</sup> wordt gemaakt van beton. Beton heeft een lange levensduur en is onderhoudsarm.

Als gevelbekleding is heel bewust gekozen voor baksteen om de kenmerken van een traditioneel gebouwde woning te benadrukken. De daken worden voorzien van dakpannen. Een belangrijk pluspunt is de bouwtijd. De woning wordt immers in een geïndustrialiseerd proces vervaardigd in de fabriek en vervolgens naar de bouwplaats vervoerd, waar ze in 1 dag worden geassembleerd. De woning is nog dezelfde dag wind- en waterdicht, behangklaar en er is geen cementdekvloer nodig. Aan de buitenkant moet alleen nog de gevelafwerking en het leggen van de dakpannen gebeuren. Binnen in de woning blijven de werkzaamheden beperkt tot de wand- en plafondbewerking en het koppelen van de installaties.

## **De voordelen**

- Minimale doorlooptijd op bouwplaats
- Zeer goede geluidsdichtheid
- Minder overlast en bouwafval in de wijk
- Ontwerpvrijheid en hoge mate van flexibiliteit
- CO2 reductie zowel tijdens de realisatie als gebruik van de woning
- Onderhoudsarm en duurzaam
- Hoge kwaliteit en wooncomfort

## **Het laatste deel van deze presentatie: “Hoe verder” geschiedt door Wim de Rijck.**

# Verslag informatieavond “Herstructurering Lage Wipstraat en Langenoordstraat Zevenbergen”

donderdag 29 september 2011, 19.30 – 21.30 uur

locatie: Gemeentehuis, Zevenbergen.

---

## Vragen vanuit de belangstellenden:

### **Wat gebeurt er in de grond, gaat men ook heien?**

Antwoord: nee, er zal alleen worden geschroefd met zogenaamde mortelschroefpalen.

### **Een omwonende uit zijn onvrede over de afhandeling van scheuren en verzakking bij een ander, voorgaand project. Daar zijn alleen vooropnames gedaan, maar achteraf niet (goed) opgepakt.**

Antwoord: als er schade door bouw aantoonbaar met elkaar in verband staan, is het advies aan bewoner alsnog de veroorzaker schriftelijk aansprakelijk te stellen. Het is gebruikelijk dat er van tevoren een nulmeting plaatsvindt, maar laat het weten als er iets niet klopt, is het advies. Men komt er na de vergadering verder op terug.

### **Er is behoefte aan een goed communicatie, bij wie kan men terecht?**

Antwoord: Rob Dam is projectleider (0168-350061) van Brabantse Waard en Wim de Rijck is contactpersoon bij de gemeente.

Tijdens het bouwproces zal het nog nadere informatie volgen.

### **Komt er, als het bestemmingsplan rond is van fase II, ook een informatieavond als deze?**

Antwoord: *Ja, op diverse momenten zullen omwonenden nader worden geïnformeerd. Bij het bestemmingsplan en de bouwvergunning zijn dat formele momenten. Daarnaast zullen omwonenden op de hoogte worden gehouden over de voortgang van het project.*

### **Men maakt zich zorgen over de leegstaande woningen, blijft dit tot 2013 gehandhaafd?**

Antwoord: Waar de woningen nog in verhuurbare staat zijn, wordt tijdelijke verhuur geprobeerd, maar er zijn ook woningen die niet meer bewoonbaar zijn. Daar wordt wel extra aandacht aan besteed. Het is de taak van de eigenaar (d.w.z. Brabantse Waard) te zorgen dat de situatie veilig en leefbaar blijft. Het signaal is helder en wordt meegenomen. Verzoek aan omwonenden is ons te melden als er problemen zijn.

### **Tijdens de sloop wordt ook asbest verwijderd, men vreest overlast bij het afvoeren hiervan.**

Antwoord: **De afvoerroute zal tijdig worden aangegeven.** Het asbest zal door een gecertificeerd bedrijf worden verwijderd. Alle veiligheidsnormen zullen in acht worden genomen. Ook de gemeente zal hierop toezien als vergunningverstrekker.

### **Men heeft gehoord over bodemverontreiniging bij de voormalige loods, nu afgedekt met plastic, wordt dit afgevoerd?**

Antwoord: Dit is inderdaad de bedoeling, maar het gaat over een relatief kleine hoeveelheid, 20m<sup>3</sup>.

### **Hoe gaat men om met zwaar verkeer bij fase II, bewoner van het huis op de hoek Zelstraat/Lage Wipstraat uit zorgen over wat de gevolgen zijn voor zijn huis. Men staat wel positief tegenover het plan, maar maakt zich zorgen.**

Antwoord: op de website worden de aan- en afvoerroutes van de bouw geplaatst.

Verder zullen er voor start werkzaamheden vooropnames van de woningen (nulmetingen) plaatsvinden.

**Sluiting:** Wim de Rijck dankt mede namens Rob Dam eenieder voor zijn/haar aandacht Voor het verslag en de presentatie kan men terecht op de website van de Brabantse Waard en de gemeente Moerdijk. Bij de heer Pieter van Wensen zijn intakeformulieren te verkrijgen om vrijblijvend op de hoogte te worden gehouden. Vervolgens wordt de bijeenkomst gesloten.