

## **Overleg participatiegroep Baverdestraat op maandag 22 oktober 2018**

### **1. Verslag vorige overleg**

Eén van de eigenaren vertelt dat de heer Toon Brouwers van PNL het project Baverdestraat nogmaals in de raadsvergadering op de agenda heeft gezet. De wethouder stond niet open voor het heropenen van het dossier. De heer Brouwers wil samen met een ander raadslid een motie indienen in de raadsvergadering in begin december om de wethouder alsnog te bewegen om het dossier op te pakken.

De drie eigenaren willen nog steeds verkopen. Alle aanwezigen vinden het een gemiste kans voor Lieshout. Als we alleen de woningen van woCom slopen en de rooilijn voor de nieuwe woningen naar achteren verplaatsen, verbetert het aanzicht van de Baverdestraat niet. Alle bewoners doen een beroep op woCom om nogmaals het gesprek aan te gaan met de gemeente. Mogelijk biedt het kopen van twee van de drie woningen nog kansen. Een andere optie is om op zoek te gaan naar een commerciële projectontwikkelaar. De bewoners vragen om nu niet gehaast te werk te gaan. Ze wachten al zo lang op de herontwikkeling. Nu even langer wachten voor een beter resultaat hebben ze er graag voor over. WoCom gaat intern in overleg over mogelijke vervolgstappen richting gemeente en/of projectontwikkelaar.

### **Reactie woCom**

*Intern spraken we over het verzoek van de participatiegroep. WoCom heeft geen rol in de aankoop van woningen. Dit is een zaak tussen gemeente en verkopers. Vanaf het begin is duidelijk gemaakt: de gemeente koopt alle drie de woningen of geen. De aankoop van één of twee woningen biedt geen nieuwe mogelijkheden in het plangebied.*

*Voor een derde partij leidt de aankoop van de woningen niet tot een rendabele investering. Wij zullen deze optie dan ook niet meenemen in de aanbesteding.*

*De vraag naar sociale huurwoningen is hoog. De woningen aan de Baverdestraat vallen op dit moment niet onder sociale huurwoningen. Vanuit onze maatschappelijke functie moeten wij starten met de ontwikkeling van het plangebied.*

### **2. Stand van zaken**

- Het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) van woCom stemden in met het voorstel om in de Baverdestraat 7 nultredenwoningen zonder seniorenlabel en 7 gezinswoningen te realiseren. Door te kiezen voor deze mix houden we rekening met de wensen van de omwonenden en de prestatieafspraken met de gemeente.

- De nultredenwoningen zijn geschikt voor één- of tweepersoons huishoudens. Deze woningen realiseren we tussen de huisnummers 4 en 18. De gezinswoningen zijn bestemd voor drie of meer personen. Tussen de huisnummer 20 en 26 bouwen we drie woningen en na huisnummer 32 vier woningen.
- Door de rooilijn naar achteren te verplaatsen kunnen we haakse parkeerplaatsen aanleggen voor de gezinswoningen en daarmee het aantal parkeerplaatsen uitbreiden. Voor de nultredenwoningen is de weg smaller. Hier willen we een aantal parkeerplaatsen in de lengte realiseren aan de straatzijde en aan de achterzijde parkeerplaatsen voor de bewoners.

### **3. Vervolgstappen**

- Onderzoek Flora en Fauna is afgerond. We zijn in afwachting van het rapport.
- Voor de bouwplannen moeten we een bestemmingsplanwijziging indienen bij de gemeente. Een eerste overleg vond plaats.
- Voor het archeologisch onderzoek en het asbest onderzoek geven we binnenkort opdracht.
- De volgende stap is het selecteren van een aannemer.

### **4. Vraagspecificatie voor aannemer**

- In de vraagspecificatie zijn opgenomen algemene voorschriften, algemene eisen aan de woningen, grondwerkzaamheden en technische specificaties. Dit vult woCom zelf in. We halen de informatie uit ons Programma van Eisen en de investeringskaders.

Met de participatiegroep zijn we dieper ingegaan op hun wensen/zorgen:

- Natuurbehoud  
Zo veel mogelijk groen binnen het gebied behouden. Het groen in de Baverdestraat uitbreiden door het aanplanten van bomen, struiken, plantsoenen.
- Leefbaarheid  
De leefbaarheid behouden ook tijdens sloop en bouw. De doorlooptijd zo kort mogelijk houden, ook als dit voor wat meer overlast leidt. Als we aangrenzende huurwoningen niet verkopen, het opknappen van de woningen gelijktijdig plannen met de bouw om de overlast voor de bewoners zo kort mogelijk te houden. Als we deze woningen wel verkopen, willen de aangrenzende eigenaren een optie om te kopen. Pas op dat parkeerplaatsen achter de woningen geen hangplekken worden voor jongeren. Houd rekening met het groen in de wijk.
- Woongenot  
Omwonenden verwachten meer woongenot als huurders langer in hun woning wonen. De uitbreiding van de parkeermogelijkheden draagt bij aan de verbetering van het woongenot. Het verzoek aan de gemeente om de snelheid van het verkeer in de straat aan te pakken.
- Waardebehoud woning  
Woningen mogen niet in waarde verminderen liever een waardestijging.  
Goede schouw van de woningen voor en na afloop van de bouw, bij voorkeur door een onafhankelijke partij. Meer informatie verschaffen over werkwijze.  
Realiseren van een uniform straatbeeld.
- Communicatie en overlast  
Een medewerker van woCom aanspreekpunt maken tijdens het project.

Voorkomen schades en overlast door duidelijke afspraken te maken over werkverkeer en parkeren werknemers. Houd rekening met veiligheid o.a. voor kinderen. De drempel in de Baverdestraat verwijderen vanwege het zwaardere verkeer. Tijdige schriftelijke aankondiging van de werkzaamheden en de te verwachten overlast. Minimaal 1 week van tevoren.

- Participatie duurzaamheid  
Graag betrekken bij overleg over innovaties. Samen aankopen van zonnepanelen.  
Is aardwarmte een optie?

## **5. Rondvraag**

Wij vragen de vergadering om na te denken wie aan wil sluiten bij de selectie van de aannemer.

Verder zijn er geen vragen.