**Overleg participatiegroep Baverdestraat 9 januari 2023**

**Anterieure overeenkomst getekend in december 2022.**

In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd de grondverkaveling tussen de gemeente en woCom, wie waarvoor verantwoordelijk is, het aantal nieuw te bouwen woningen. WoCom bouwt 22 woningen, waarvan 14 nultredenwoningen en 8 kleine eengezinswoningen. Op de grond van de gemeente komen 16 patiowoningen. Het aantal woningen staat vast.

Bij de totstandkoming van de overeenkomst is rekening gehouden met de aandachtspunten, die met de participatiegroep besproken zijn. Er is bewust gekozen voor laagbouw in het achtergebied. We streven naar één bouwstroom om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden voeren we een nulmeting uit.

**De participatiegroep voelt zich niet serieus genomen**

Twee jaar lang is er geen communicatie. Via de krant lezen ze, dat een overeenkomst getekend is. Vervolgens ontvangen ze een brief. Ze zijn zeer ontevreden over de communicatie.

We beamen dit en beloven oprecht beterschap.

**Waarom duurt het project zo lang?**

Na de laatste bijeenkomst met de participatiegroep is er veel tijd nodig geweest om tot overeenstemming te komen over het verdelen van de grond. Daarnaast had de Wethouder van de Gemeenteraad de opdracht gekregen om te onderzoeken of meer grond aangekocht kon worden.

**Wat komt er nog?**

We streven ernaar om een ontwerpbestemmingsplan voor 1 juli ter inzage te hebben liggen. Onderdelen van deze procedure zijn de omgevingsdialoog en de beeldkwaliteit.

De participatiegroep adviseert om het plan te visualiseren door een 3D tekening of maquette te maken. Deelnemers aan de omgevingsdialoog krijgen dan een beter beeld van de plannen. De grootte van de woningen, de hoogte van de woningen, de verdeling van de kavels en de groenvoorziening zijn dan beter zichtbaar. Parkeerplaatsen, huisnummers en bouwlagen goed aangeven. We nemen dit advies over. We zijn bezig met het opzetten van een 3D model.

Om bewoners van Lieshout uit te nodigen voor de omgevingsdialoog adviseert de Participatiegroep om een publicatie in de MooiLaarbeek Krant te plaatsen. We houden de inloop in het Dorpshuis.

We stellen voor om voor de beeldkwaliteit een werkgroep te maken.

Dit beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

**Te doorlopen processen**

De processen zijn in de bijlage in kaart gebracht. Tot de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen we sturen op het proces. De Raad beslist over het bestemmingsplan.

Daarna bepalen beroep en bezwaar de lengte van de totale procedure. Ook de nieuwe wetgeving, die per 1 juli ingaat (zoals het er nu uitziet), kan zorgen voor een extra vertraging.

**Welke processen zijn afgerond?**

* Flora en fauna onderzoek is afgerond. De provincie heeft ontheffing verleend. Bij de nieuwbouw moeten we extra maatregelen treffen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen;
* Bodemonderzoek. Gebied is geschikt voor woningbouw;
* Stikstofberekening is gemaakt. Strabrechtse Heide is het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied. Deze planontwikkeling heeft hierop geen nadelige gevolgen;
* Akoestische onderzoeken;
* Onderzoek naar bedrijven, die woningbouw beperken. Deze zijn niet aanwezig;

Er is een archeologisch brononderzoek geweest. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plan vrij te geven. Een lid van de participatiegroep geeft aan dat na de sloop nog een archeologisch onderzoek plaats vindt. We kijken na wat de gemaakte afspraken zijn;

* Wateronderzoek om hemelwater op te bergen. Wateropvang komt onder de parkeerplaatsen te liggen;
* Een uitgebreide asbestinventarisatie voor de sloopwoningen wordt uitgevoerd zodra de woningen leeg zijn.

**Toewijzingsbeleid nieuwbouwwoningen**

**WoCom**

* Een derde van de nieuwbouwwoningen is bestemd voor mensen, die in dezelfde gemeente een huurwoning van woCom verlaten;
* Een derde van de nieuwbouwwoningen is bestemd voor mensen die in dezelfde gemeente wonen, waarbij het niet uitmaakt of ze al een woning van woCom huren;
* Van de bovenstaande woningen die met voorrang verhuurd worden, komt de helft beschikbaar via loting. Voor de andere helft is de inschrijfduur bepalend voor toewijzing;
* De overige woningen (dus ook een derde van de nieuwbouwwoningen) worden aangeboden aan overige woningzoekenden. Ook hiervoor geldt dat de helft wordt toegewezen op basis van loting en de helft op basis van inschrijfduur.

**Gemeente**

We proberen voorrang te verlenen aan de inwoners van Laarbeek. Dit is de wens van het college en gemeenteraad.

**Rondvraag**

* Wat is de gehanteerde parkeernorm?

Een deel van het plan valt in centrumgebied en een deel valt in het gebied schil/overloop. De berekening op basis van parkeernormen wat er nodig voor het plan betreft parkeren is de volgende:

Sociale huurwoningen – 30,3 parkeerplaatsen nodig

Van de 22 woningen sociale huur vallen er 5 in het centrumgebied: 1,3 x5 = 6,5 parkeerplaatsen

Van de 22 woningen sociale huur vallen er 17 in het gebied schil/overloop:  1,4  x 17  = 23,8 parkeerplaatsen

Patiowoningen – 27,6 parkeerplaatsen nodig

Van de 16 patiowoningen vallen er 4 in het centrumgebied:  1,5 x 4 = 6 parkeerplaatsen

Van de 16 patiowoningen vallen er 12 in het gebied schil/overloop: 1,8 x 12 = 21,6 parkeerplaatsen.

Totaal nodig: 57,9 plaatsen. Dus 58 parkeerplaatsen.

In het plan (op de tekening) zijn 16 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein van de patiowoningen. Zijn er 38 parkeerplaatsen geprojecteerd  in de instekers (2x19 parkeerplaatsen)(tussen de blokken van woCom). Verder zijn er nog 13 langsparkeerplaatsen aan de Baverdestraat (5 stuks worden toegerekend aan dit plan, het andere deel is voor bezoekers van de woningen aan de overkant).

Dus totaal dan aanwezig voor het plan: 59 plaatsen.

* Waarom slopen we de woning niet eerder? We slopen pas na ontvangst van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.
* Wat gaat het woCom kosten als de procedure langer duurt? Woningzoekenden moeten langer wachten op een kwalitatief goede woning.
* Waarom is woCom/gemeente nog niet in gesprek met de bewoners, waarvan bekend is dat ze bezwaar gaan indienen? WoCom en de gemeente zijn, op verschillende manieren, met alle omwonenden van het plan in gesprek.
* Bewoners maken zich zorgen over de veiligheid van de tijdelijke bewoners. Onlangs is de brandweer ter plaatse geweest. Gelukkig was het loos alarm;
* Eén van de gekochte woningen staat leeg. Bewoners zijn bang dat de woning gekraakt wordt.

**Contactgegevens**

Gemeente: Corinne Rijkers, [Corinne.Rijkers@gemeentelaarbeek.nl](mailto:Corinne.Rijkers@gemeentelaarbeek.nl), tel. (0492) 46 97 00

woCom: Arno Verhagen of Harriët van Lierop, [baverdestraat@wocom.nl](mailto:baverdestraat@wocom.nl), tel. (0493) 49 76 66.

**Volgende overleg**

Voor de omgevingsdialoog komen we nog een keer bij elkaar met de participatiegroep.