

Communicatie en participatieplan – versie 20 juli 2022

Transformatie Boerenbondfabriek Wanroij



Dit plan beschrijft het participatieproces rondom de transformatie van de voormalige Boerenbondfabriek te Wanroij. Het gaat achtereenvolgens in op de verschillende stakeholders, de wijze van communiceren en participatie en de nog te ondernemen vervolgstappen.

Aanleiding

De transformatie van de voormalige Boerenbondfabriek is een omvangrijk project dat zich afspeelt in de kern van Wanroij. Het gebied van ca. 2ha is centraal gelegen in de kern van het dorp en is van oudsher een prominente en bekende locatie. Het huidige / voormalige gebruik roept zowel positieve als negatieve associaties op. Daarnaast brengt de transformatie vanzelfsprekend veel vragen met zich mee. Middels dit participatieplan is beoogd daar gestructureerd en zorgvuldig mee om te gaan. Op deze manier kunnen vroegtijdig zorgen weggenomen worden en kan het plan optimaal inspelen op de wensen en behoeften van de verschillende stakeholders.

Betrokken stakeholders

In het kader van de transformatie zijn op voorhand de volgende stakeholders bepaald. Dit is nadrukkelijk geen uitputtend overzicht:

Burgers

- Omwonenden
- Potentiële toekomstige bewoners

Overheden

- Gemeente Sint. Anthonis en inmiddels Land van Cuijk
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap

Belangenbehartigers / organisaties

- Dorpsraad Wanroij
- Heemkundekring
- Zorgcollectief

Bedrijven en instanties

- Voetbalvereniging Constantia
- Tennisvereniging De Raam

Wijze van communiceren

Een belangrijk gegeven bij de wijze van communiceren zijn de maatregelen rondom het Coronavirus. Reeds vanaf het begin van het participatieproject is hier rekening mee gehouden. Participatie vindt in hoofdzaak zowel online als offline / fysiek plaats als volgt:

Online

Direct bij bekend worden van het initiatief is de website www.woneninwanroij.nl online gegaan. Dit wordt ondersteund door een bijbehorend Facebook en Instagram kanaal. Uitgangspunt is zowel zenden als ontvangen en alle doelgroepen kunnen hiermee bediend worden.

- Nieuwsbrief. Bezoekers kunnen zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zo wordt men iedere 3 weken actief geïnformeerd over het project, relevante ontwikkelingen en uitgenodigd voor inloopmomenten of bijeenkomsten. Circa 400 bezoekers hebben zich aangemeld.
- Woonwensen onderzoek. Op de site wordt middels een aantal vragen in kaart gebracht wat de woonwensen van toekomstige bewoners zijn. Dit geeft mensen de kans om direct te beschrijven hoe zij willen wonen. Niet alleen helpen de vragen de deelnemer actief na te denken over zijn of haar eigen wensen bovenal geeft het een waardevol overzicht van deze wensen om mee te nemen in de uitwerking van het plan. Circa. 150 deelnemers hebben hun wensen gedeeld. In bijlage 1 een korte uitwerking van de belangrijkste bevindingen.
- Website: via de site wordt actuele informatie (nieuws) gedeeld en kan info van eerdere nieuwsbrieven nagezocht worden.

Fysiek

Het fysieke, ofwel offline, deel van het participatieproject is grofweg te verdelen in de inloopmomenten op de projectlocatie en diverse gesprekken met diverse stakeholders.

Infocentrum

Op de projectlocatie is vanaf mei 2021 een infocentrum ingericht. Hier is het voor eenieder op vaste tijdstippen mogelijk om zonder afspraak, laagdrempelig en corona-proof het project te bezoeken en direct vragen te stellen. Tot november was er wekelijks een inloop van 16.00 tot 19.00 uur. Vanaf november is dit aangepast tot iedere eerste woensdag van de maand,

wederom van 16.00 tot 19.00 uur. De belangrijkste bevindingen van deze bezoeken zijn weergegeven in bijlage 2. Naar mate het plan zich verder ontwikkelt, is te zien dat het bezoek van het infocentrum steeds meer verschuift van omwonenden naar mogelijk toekomstige bewoners.

Tijdens deze openingen van het infocentrum zijn ook gesprekken gevoerd met een afvaardiging van het zorgcollectief en de heemkunde kring.

Inloopavond

Op 15 september 2021 is er een extra inloopavond georganiseerd. Op deze bijeenkomst zijn de eerste uitwerkingen van de verkaveling besproken en gedeeld en is geïnventariseerd wat voor de aanwezigen de wensen en voorkeuren zijn bij de uitwerking en materialisering van de woningen en de openbare ruimte. In algemene zin was men blij met de beoogde programmering en de aandacht voor starters en senioren. De beoogde ontsluiting en verkeersstructuur in het plan werden positief ervaren. Daarnaast werd waardering uitgesproken voor de aandacht voor de inpassing en overgang aan de randen van het plan. Met name voor de revitalisering van beek 'De Raam' en het Fabriekspadje aldaar. Vanuit omwonenden, aan de oostzijde van het plan, werd aangegeven dat men vooral benieuwd was naar de invloed op hun uitzicht nu de zuid-oost hoek van het plangebied van onbebouwd naar achtertuinen en bebouwd veranderen.

Werkbezoek college van B&W Sint Anthonis

Op 8 juni is door het College van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Sint Anthonis een bezoek gebracht aan de locatie. Deze bijeenkomst stond in het teken van kennismaking en het uitwisselen over de eerste plannen. Hierbij is in het bijzonder aandacht gevraagd voor de doelgroepen van starters en senioren en aandacht voor duurzaamheid in de uitwerking.

Overige gesprekken

Dorpsraad

Op 9 september 2021 heeft in het Wapen van Wanroij een overleg met de dorpsraad plaatsgevonden. Dit overleg liep vooruit op de inloopavond op 15 september jl. om zo de plannen allereerst met de dorpsraad door te nemen. In algemene zin werden deze positief ontvangen. In het bijzonder werd aandacht gevraagd om voor starters en senioren te ontwikkelen. De dorpsraad wordt verder op reguliere basis informeel op de hoogte gehouden van de vorderingen van de planontwikkeling.

Voetbalvereniging Constantia

Op 16 september 2021 heeft in de kantine van de voetbalclub een kennismaking met het bestuur van de vereniging plaatsgevonden. Hier zijn de plannen uitgewisseld van zowel de voetbalclub als Korenveld. De verwachting was dat beide plannen goed naast elkaar tot wasdom kunnen komen. De voetbalclub gaf aan in haar nieuwe verlichtingsplannen ook aandacht te

hebben voor de toekomstige bebouwing. Vanuit de bebouwing is de toekomstige verlichting van veld 2 een gegeven.

Tennisvereniging De Raam

Op dinsdag 5 oktober 2021 heeft overleg met de Tennisvereniging plaatsgevonden. Deze kennismaking en dit overleg vielen samen met het gelijktijdig uitgevoerde onderzoek naar lichthinder. De tennisvereniging vroeg daarbij om in de plannen aandacht te hebben voor de bestaande situatie qua verlichting en gebruik. Dit zodat toekomstige bewoners met de juiste verwachtingen aldaar komen wonen

Vervolgproces

De maandelijkse openingen van het infocentrum blijven doorlopen. Ook in de zomermaanden van 2022. Zodra het bestemmingsplan ter inzage gaat wordt dit naast de reguliere formele kanalen ook direct gecommuniceerd via de nieuwsbrief en social media kanalen van het project. Inmiddels zijn niet alleen geïnteresseerden maar ook nagenoeg alle omwonenden via deze weg aangesloten op het plan. In dit bericht zal tevens benoemd worden welke inloopavond in het teken staat van het bestemmingsplan. Op deze avond zal aan omwonenden het bestemmingsplan toegelicht worden. Daarbij is in het bijzonder aandacht voor de inpassing aan de randen, de bouwmogelijkheden en de verkeerskundige afwikkeling. Daarnaast zal op informele wijze het gesprek aangegaan worden en is ruimte voor vragen en discussie. Binnen de periode van ter inzagelegging zullen tenminste 2 inloopmomenten gehouden worden. Afhankelijk van de opkomst kan besloten worden een derde moment te organiseren.

Vanaf het moment dat het bestemmingsplan in procedure gaat, ligt er voor de omgeving een duidelijk plan en zal de aandacht voor het plan langzaamaan verkleuren van omwonenden naar toekomstige bewoners. Het informatiecentrum blijft geopend voor een ieder. Daarnaast wordt daarna gestart met het proces om toekomstige bewoners actief te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

BIJLAGE 1

Woonwensonderzoek als basis voor de uitwerking van het plan

Vanaf de start hebben wij op onze website gevraagd wat de wensen en ideeën zijn voor de transformatie van de fabriek naar de nieuwe woonomgeving Korenveld. Ruim 150 mensen hebben ons laten weten wat zij belangrijk vinden.

- Ongeveer 40% woont nu nog thuis bij zijn of haar ouders en wil een start maken met een eigen woning;
- Meer dan 80% van de deelnemers woont nu al binnen de gemeente Sint Anthonis;
- Ruim 30% kijkt uit naar een levensloopbestendige woning, dat kan zowel een appartement als een woning met (niet al te bewerkelijke) tuin zijn;
- Kijken we naar het aantal slaapkamers dan zoekt 6% meer dan 4 slaapkamers;
- 30% wil zijn auto graag op een groene gezamenlijke parkeerplaats neerzetten, de rest liefst zo dicht mogelijk bij de eigen woning;
- Wanneer we kijken naar de inrichting van het groen dan is de verdeling tussen spelen in de eigen tuin en spelen op een gezamenlijke speelplaats ongeveer 50/50 verdeeld.

BIJLAGE 2

Inloop informatiecentrum

Voor geïnteresseerden is op de projectlocatie een infocentrum opengesteld.

- Van juni 2021 tot en met oktober 2021 iedere woensdag van 16.00 – 19.00 uur; (augustus gesloten)
- Van november tot heden iedere eerste woensdag van de maand van 16.00 – 19.00 uur;

Over de afgelopen periode is het informatiecentrum bezocht door circa 150 bezoekers (alleen of gezamenlijk).

In het kader van de privacy en vertrouwelijkheid van de gesprekken volgen hierna de belangrijkste aandachtspunten. Hierbij maken we een onderscheid tussen omwonenden en potentiële nieuwe bewoners

Omwonenden

- Positie ontsluitingsweg in relatie tot tegenover gelegen bebouwing, bij voorkeur niet direct op een voorgevel uitwegen
 - o Dit is ingepast in de plan, de ontsluiting was eerst direct naast Molenstraat 8 gepland maar schuift inmiddels iets westelijk. Daarmee ligt dit zo min mogelijk tegenover tegenoverleg gelegen woningen
- Aandacht voor overgang naar agrarisch gebied aan oostzijde, hoe wordt het zicht vanuit oostelijk gelegen achtertuinen in westelijke richting over het plan
 - o Het plan krijgt een groene omzoming waarbinnen ook de achtertuinen gelegen zijn. Daardoor bevindt de bebouwing zich ook op afstand van de plangrens. Er worden geen woningen of wegen met de voortuin direct aan de oostgrens en dus richting deze omliggende woningen geprojecteerd
- Afstand tussen nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing Molenstraat aan oostzijde plan, hoe wordt de afstand tot bestaande tuinen gehandhaafd.
 - o Het tussenliggende perceel maakt geen onderdeel uit van de herontwikkeling en blijft dus groen en fungeert als buffer. Aanvullende op de groene inpassing van het plan aan haar rand. Zo is voorzien in zowel afstand als in visuele inpassing.
- Diverse vragen naar planning en doorlooptijd, met name wanneer de eerste werkzaamheden starten en hoe omgegaan wordt met beperking van overlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.
 - o Beschreven wordt per fase waar het plan zich bevindt en hoe via nieuwsbrieven eenieder geïnformeerd blijft
- Diverse vragen naar de oorzaak van de vertraging van het plan en of het plan nog steeds doorgaat
 - o Toegelicht wordt dat de herindeling van de Gemeente tot enige vertraging heeft gezorgd maar dat zeker geen sprake is van uitstel. De te verwachte vertraging was initieel 3 tot 6 maanden maar is op latere bijeenkomsten bijgesteld naar 9 maanden.
- Welke bebouwing blijft behouden en wordt gesloopt?
 - o Alle silo's en loodsen worden gesloopt, evenals de huidige winkel evenals het pakhuis. Er is onderzocht hoe het pakhuis te behouden en transformeren is maar dit bleek niet haalbaar binnen het plan.

- Is er aandacht voor de aanwezige zendmasten en blijft Wanroij bereikbaar middels GSM?
 - o Hierover lopen gesprekken met de netwerkbedrijven en de Gemeente als onderdeel van de planvorming
 - o Er wordt voorzien in een nieuw te bouwen zendmast van ca. 40m1 hoog naast het paddepad nabij de tennis- en voetbalvelden.
- Hoe is rekening gehouden met de aansluitingen van het plan in de Molenstraat, wordt voorkomen dat in de toekomst wederom de straat volledig afgesloten wordt?
 - o Het is lastig om daar nu al direct voorzieningen voor te treffen aangezien het plan nog niet op dat niveau uitgewerkt is. De straat zal naar verwachting in ieder geval nooit als geheel open hoeven.
- Blijft het kunstwerk op de silo behouden en komt dit terug in het plan?
 - o Dit is zeker de ambitie in de verdere uitwerking. Op een eventueel appartementencomplex in het plan kan dit een mooie plek krijgen.
- Is het mogelijk om in de uitwerking voetgangers aandacht te geven, bijvoorbeeld door het terug brengen van het fabriekspadje aan de westzijde van het plan?
 - o Dit wordt ingepast in de verdere uitwerking, zowel het fabriekspadje als een doorsteek voor langzaam verkeer vanuit het Paddepad richting het plangebied.
- Is nagedacht over behoud van aanwezige bebouwing, bijvoorbeeld het pakhuis of de voormalige directiewoning?
 - o Dit is onderzocht op technische en financiële haalbaarheid vervolgens is besloten dit als onhaalbaar te beschouwen.
- Gaat alle huidige begroeiing weg of worden bomen behouden?
 - o Bomen worden zoveel als mogelijk behouden en ingepast in het ontwerp. Zo heeft het plan direct al een robuuste groene rand. Enkele bomen zullen gekapt worden maar deze worden in veelvoud vervangen.

Nieuwe bewoners

- Wat zijn de verwachte prijsniveaus van de woningen?
- Hoe wordt de fasering
 - o Het plan wordt van noord naar zuid ontwikkeld in twee of drie fasen, afhankelijk van de vraag in de markt
- Hoe is de verdeling over verschillende woningtypen?
 - o In iedere fase zal telkens een diverse aanbod over alle categorieën beschikbaar zijn.
- Is er voldoende beschikbaar voor starters?
 - o Starters en senioren zijn belangrijke doelgroepen in de uitwerking
- Is het ook mogelijk een huurwoning of appartement te betrekken?
 - o Deze vraag komt zowel van starter welke nog geen woning kunnen financieren als senioren die kleiner willen wonen
- Is het bij 2 onder 1 kap woningen mogelijk de auto op eigen terrein te parkeren?
 - o Ja dit is uitgangspunt bij tweekappers en vrijstaande woningen.
- Zijn er ook appartementen beschikbaar op de begane grond zodat er echte buitenruimte en niet alleen een balkon mogelijk is?
 - o Dit vindt mogelijk een plek in transformatie van het huidige pakhuis
- Is er ook plek voor een bepaalde zorgfunctie gericht op senioren?

- Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de plannen en in ieder geval mogelijk gemaakt wanneer daar voldoende animo voor is om op basis daarvan ook een zorgaanbieder te betrekken
- Wat is de planning richting start verkoop en vervolgens de bouw.
- Vindt er loting plaats?
 - Dat is nog niet bekend, wel wordt ingezet op een voorverkoop voorafgegaan door woonworkshops om zo eerst een groep actieve en betrokken bewoners te laten ontstaan.
- Hoe wordt omgegaan met mensen uit Wanroij of die terugkeren naar Wanroij?
 - Door deelname aan de woonworkshops kunnen deze vroegtijdig onderdeel worden van het plan
- Diverse vragen over prijsstelling, mogelijkheden meer- en minderwerk, wijze van uitvoering
- Worden de woningen gasloos uitgevoerd?
 - Dit is standaard en vanzelfsprekend
- Is aandacht voor natuur inclusief bouwen?
 - Dit is zowel bij de ontwikkeling van de woningen als de buitenruimte een belangrijk uitgangspunt voor de ontwerpen. Ook om het leefgebied van al aanwezige vogels te verbeteren.
- Is er bodemverontreiniging aanwezig en hoe wordt hiermee omgegaan?
 - Er is zeker op diverse plaatsen verontreiniging aanwezig. Dit wordt in het kader van het bouwrijp maken gesaneerd tot het voldoet aan de regelgeving om er veilig te kunnen wonen.