

Samenvatting informatieavond de Roting II, 8 oktober 2020

Op donderdagavond 8 oktober heeft in 't Wapen van Wanroij een informatiebijeenkomst voor fase 2 van de ontwikkeling van de Roting in Wanroij plaatsgevonden. Het concept bestemmingsplan 'De Roting II' (september 2020), is met beeld en toelichting gepresenteerd. Als afsluiting is een digitale 3D- impressie film getoond.

In verband met de huidige coronamaatregelen is de avond opgedeeld in drie sessies en konden wij een kleiner aantal mensen ontvangen. Ondanks de maatregelen is de avond goed bezocht en bleek er tot ons genoegen ook veel belangstelling te zijn vanuit jongeren. In totaal hebben we 69 personen mogen informeren.

Deze informatieavond was voornamelijk bedoeld om de omwonenden en belangstellenden informeel te informeren over de plannen voor de ontwikkeling van fase 2 van de Roting. De formele procedure volgt naar verwachting eind 2020.

De Roting tot nu:

Het plangebied voor de wijk de Roting in Wanroij is al sinds de jaren tachtig bekend als een woningbouwlocatie. Fase 2 van dit plan is dan ook een vervolg op de eerder gerealiseerde eerste fase de Roting.

Op landelijk niveau is de afgelopen jaren een sterke toename in de behoefte naar woningen zichtbaar. Deze behoefte groeit het sterkst in de bevolkingsgroepen jongeren en senioren, daarom wordt in dit plan extra aandacht besteed aan betaalbare en levensloopbestendige woningbouw gericht op deze bevolkingsgroepen.

Concept voor de Roting in de toekomst:

In het huidige concept voor de wijk is, rekening houdend met de beoogde doelgroepen en huidige inwoners van Wanroij, onderscheid gemaakt in 4 koopwoningvormen: 6 riante half-vrijstaande woningen, 6 half-vrijstaande woningen, 12 hoek- en rijwoningen, 8 levensloopbestendige meegroeiwoningen en 14 huurwoningen. De aantallen en uitwerking zijn nog niet definitief, wel is bepaald dat in het plan maximaal 50 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden.

Centraal in het gebied ligt groene long in de vorm van een park, waterberging en speelgelegenheid voor kinderen.

Nu (vrijwel) iedereen bewuster bezig is met de natuur en het milieu, de regenval en verharding van de bodem toeneemt is het belangrijk dit terug te laten komen in het ontwerp van de wijk. In het huidige concept is 45% van de openbare ruimte onverhard en dus groen. Het groene hart is in dit concept omgevormd tot een groene long in de wijk, waarin ruimte is voor spelen en leren, maar waar ook water weggevoerd kan worden bij hevige regenval.

De aansluitingen van de wijk liggen voor gemotoriseerd verkeer aan de Esdoorn en de Millseweg om sluisverkeer voor onder anderen de Elzen en de Klompenmakersstraat te voorkomen. Het voetpad dat door het plangebied loopt van de Elzen naar de Millseweg wordt omgevormd tot een fietsvoetpad dat langs de groene long van de wijk loopt.

Vragen:

- **Via welke wegen worden materialen en dergelijke aangeleverd (Millseweg als bouwweg)?**
Gezien de gematigde grote van het plan zal het gehele plan in één keer bouwrijp worden gemaakt waardoor de Millseweg als bouwweg ingericht kan worden.
- **Wordt er gewacht op volledige verkoop?**
Afhankelijk van de belangstelling kan ervoor gekozen worden gefaseerd te bouwen. Voor bouwgarant mag er gestart worden met de bouw zodra 70% van de ruimte of woningen verkocht is. De bedoeling is de wijk als geheel zo snel mogelijk te realiseren.
- **Worden de woningen gasloos?**
Ja, dat is tegenwoordig verplicht voor nieuwbouw.
- **Komen er zonnepanelen op de huizen?**
We zijn nog in een fase van ontwikkeling van de woningen. De definitieve ontwerpen voor woningen en exacte invulling van het plangebied zullen later nog volgen. Daarin zal ook de al dan niet noodzaak van zonnepanelen verder worden uitgewerkt.
- **Hoe passen deze woningen in de bestaande beeldkwaliteit van Wanroij?**
De twee-onder-één-kappers langs de Millseweg en het noordelijk deel van het plangebied sluiten het meest aan op de huidige architectuur in Wanroij. De overige woningen hebben in dit ontwerp een eigentijdser karakter.
- **Is er al iets te zeggen over de prijzen voor de woningen?**
Op het moment is het nog te vroeg om hierbij echt specifieke prijzen te benoemen. Het uitgangspunt is een mix van woningen voor starters en meer luxueuze woningen. De prijzen zullen hier dus tussenin liggen. Vrijstaande woningen komen in dit plan niet voor.
- **Zullen de huurwoningen verhuurd worden door Mooiland?**
Region Vastgoed is op het moment in gesprek met Stichting Mooiland over deze mogelijkheid, maar hierover zijn (nog) geen harde afspraken gemaakt.
- **Waar moet/kan ik me inschrijven voor de koop van een woning?**
De woningen die verkocht zullen worden, worden ondergebracht bij de makelaars in de regio. Hierbij geldt over het algemeen dat personen die zich als eerst inschrijven als eerst kans maken op de woning. Inschrijven kan nu al via www.regionvastgoedontwikkeling.nl. Aanmeldingen worden geselecteerd op binnenkomst.
- **In hoeverre is er samspraak geweest met de dorpsraad?**
Over het stedenbouwkundig ontwerp van het plan is gesproken met een delegatie van de dorpsraad, welke deze avond bij alle drie de sessies aanwezig is geweest.
- **In hoeverre is CLT-bouw in dit plan opgenomen (zoals in omliggende gemeentes)?**
Zover we nu zijn is dit nog niet meegenomen in het plan. Hiervoor dient ook nog onderzoek uitgevoerd te worden (o.a. naar de mogelijkheden). In de verdere uitwerking van de diverse woningbouwtypes zal onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is dit op te nemen in dit plan. De woningen zijn zoals gezegd wel aardgasvrij en voldoen aan de zgn. BENG-norm.
- **Ik zie geen vrijstaande woningen in het plan, is hier bewust voor gekozen?**
In samspraak met de gemeente en uit onderzoek blijkt dat er meer behoefte is aan niet-vrijstaande (koop)woningen en huurwoningen voor starters en senioren (meegroeiwoningen). Daarom is ervoor gekozen geen vrijstaande koopwoningen op te nemen in het ontwerp.
- **Waarop baseren jullie dat de WADI ook in de toekomst toereikend is?**
Op dit moment voldoet de WADI op basis van de berekeningen aan de normen voor afwatering. Er zit zelfs een extra buffer in de berekende waterbergingscapaciteit. Overleg met het Waterschap dient hierover nog plaats te vinden. Hoe dit aansluit op de toekomst is lastig te zeggen.
- **Is er bekend welke aannemer het plan bouwt?**
Region Vastgoedontwikkeling bestaat uit vijf aandeelhouders, waarvan vier aannemer zijn. Hiervan is nog geen solitaire aannemer(s) geselecteerd om deze woningen te realiseren.

- **Bij aankoop van mijn huis heeft de makelaar/ verkopende partij mij toegezegd dat het achter onze woning gelegen speelveld en braak liggend terrein niet met woningen bebouwt zou worden. Dit heb ik ook telefonisch bij de gemeente nagevraagd.**

Het speelveld en braakliggend terrein zijn in de jaren 80 van de voorgaande eeuw aangekocht door de gemeente en in die tijd al als woningbouwlocatie aangewezen.

- **Hoe kunnen de kinderen wonend aan de Noordstraat zich veilig naar het speelveld verplaatsen?**

Tussen De Elzen en de Millseweg wordt volgens het huidige plan een fiets- en wandelpad aangelegd, hierover kunnen de kinderen veilig naar het centraal gelegen speelveld lopen of fietsen.