

NIEUWSBRIEF WATERFRONT VINKEVEEN

Het laatste nieuws over de herontwikkeling van het Plashoeve-terrein in Vinkeveen



Het terrein van het iconische café-restaurant en hotel De Plashoeve krijgt mogelijk een nieuwe invulling. Initiatiefnemer van de herontwikkeling, JeeGee Vastgoed, betreft de omwonenden en andere direct belanghebbenden bij de uitwerking van plannen voor de nieuwe invulling van dit terrein. In de nieuwsbrief van oktober 2021 informeerden wij u over de beoogde invulling van het participatieproces. In deze nieuwsbrief praten wij u bij over het verloop van dit participatieproces.

In dialoog met de omgeving

Het afgelopen half jaar ging JeeGee Vastgoed in dialoog met de omgeving om boven tafel te halen wat er leeft, zodat in de planontwikkeling voor het Plashoeve-terrein rekening kan worden gehouden met wensen en behoeften. Half oktober 2021 ging het participatietraject van start met werkateliers voor omwonenden en eigenaren van botenloodsen. Vervolgens vonden diverse overleggen plaats met vertegenwoordigers van bewonersgroepen. JeeGee Vastgoed heeft de omgeving twee maal feedback gevraagd op de plannen voor de herontwikkeling. Eind maart 2022 bleek het uitgewerkte scenario voldoende gereed voor het indienen van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente De Ronde Venen. Het participatietraject om te komen tot een passend plan voor de herontwikkeling is hiermee afgerond.

Werkateliers

Omwonenden en eigenaren van botenloodsen kregen een uitnodiging voor een werkatelier in november. Per werkatelier is gericht een groep uitgenodigd, zodat in een kleinschalige setting met elkaar van gedachten gewisseld kon worden. De aanwezigen konden reageren op drie verschillende scenario's (A, B en C) voor herontwikkeling van het terrein.

De gespreksonderwerpen tijdens de vier verschillende werkateliers kwamen grotendeels overeen. Duidelijk werd dat voor twee van de drie gepresenteerde scenario's geen draagvlak is.

Woordvoerders namens bewonersgroepen

Omwonenden hebben zich georganiseerd. Per bewonersgroep zijn meerdere woordvoerders aangewezen die (namens omwonenden) de belangen behartigen en de spreekbuis zijn naar JeeGee Vastgoed en de gemeente De Ronde Venen.

Programma van Eisen

In aanloop naar de werkateliers ontving JeeGee Vastgoed van de woordvoerders een 'Programma van Eisen omwonenden terrein de Plashoeve', waarin de wensen en behoeften van de omwonenden zijn beschreven. Dit Programma van Eisen was vanzelfsprekend onderwerp van gesprek tijdens de vier werkateliers en het daaropvolgende proces.

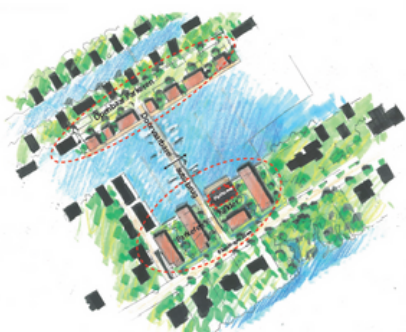
Uitkomsten gesprekken op hoofdlijnen:

omwonenden zijn tegen verstedelijking, een weg door de haven en bebouwing op de botenloodsen (de kern van scenario A). Ook een mogelijke hotelfunctie leidt tot zorgen bij omwonenden (scenario C). Eén van de drie scenario's (scenario B) riep veel vragen op, maar komt op verschillende punten ook tegemoet aan ingebrachte Programma van Eisen. Tijdens de werkateliers kwam dan ook naar voren dat dit scenario aanknopingspunten bood voor de uitwerking van een nieuw scenario.

SCENARIO A

Compleet herontwikkeling voor- en achterterrein

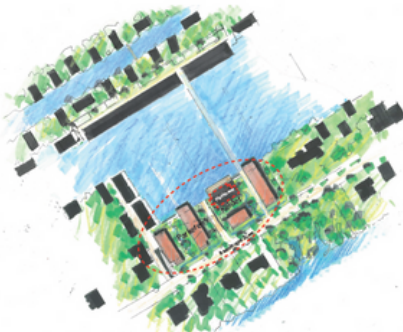
- Optimalisatie schets principeverzoek
- Toevoeging nieuwe woningen
- Oplossing voor parkeerprobleem
 - Ondergronds parkeren voorterrein
- Openbaar parkeren achterterrein
- Toevoegen weg naar achter terrein, eventueel met opvaalbrug
- Oplossing afvalprobleem
- Behoud restaurantfunctie
- Cafefunctie vervalt
- Hotelfunctie vervalt
- Commerciële havenfunctie vervalt



SCENARIO B

Herontwikkeling voorterrein

- Toevoeging nieuwe woningen
- Parkeeroplossing door middel van ondergronds parkeren
- Oplossing afvalprobleem
- Behoud restaurantfunctie
- Cafefunctie vervalt
- Hotelfunctie vervalt
- Commerciële havenfunctie vervalt



SCENARIO C

Oplekken voorterrein en hotel/restaurant De Plashoeve

- Toevoeging nieuwe woningen
- Parkeren op maaiveld
- Behoud restaurantfunctie
- Behoud cafefunctie
- Behoud hotelfunctie
- Commerciële havenfunctie vervalt



Afbeeldingen: de drie scenario's die tijdens de werkateliers zijn besproken

Aangescherpt scenario: scenario D

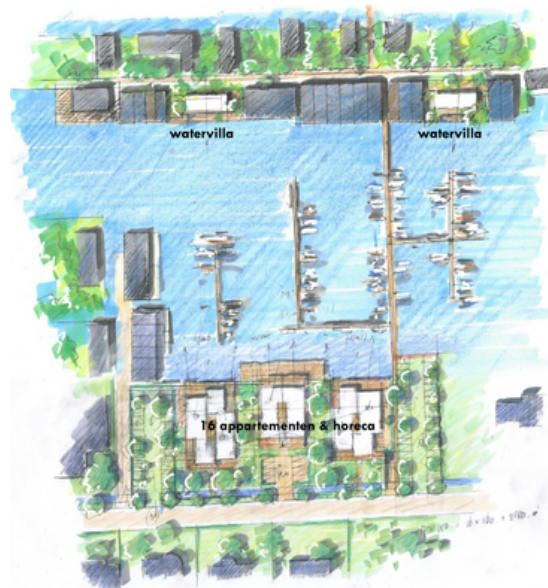
JeeGee Vastgoed vertaalde vervolgens de opbrengsten van de werkateliers in een aangescherpt scenario (scenario D), waarin rekening wordt gehouden met:

- Toevoeging van 15-20 nieuwe appartementen ondergebracht in drie gebouwen.
- Twee watervilla's (met permanente woonbestemming), op de plek van botenloodsen die op dit moment verhuurd worden.
- Voldoende openbare en betaalbare parkeergelegenheid voor bewoners en hun bezoek zowel op maaiveld als ondergronds.
- Een restaurantfunctie.
- Het vervallen van de commerciële havenfunctie, er blijven ligplaatsen beschikbaar voor omwonenden, nieuwe bewoners en bezoekers horeca.

De initiatiefnemer besprak dit scenario met woordvoerders namens de omwonenden en legde het scenario eind december 2021 aan de omgeving voor. Uit de feedback van met name omwonenden bleek dat de eerste indruk van scenario D positief was. Hoofdpijnen feedback:

- in lijn met Programma van Eisen
- goede passende upgrade van het terrein en de omgeving
- veel groen en doorzichten
- mogelijkheden voor parkeren onder- en bovengronds.

Er waren zeker ook zorgen, bijvoorbeeld over de inbreuk van privacy door de beoogde watervilla's en het doortrekken van de parkeerplaatsen aan de rechterkant van het perceel (te ver het water in). De echt kritische punten gingen over parkeren. Op zich werd de geboden parkeeroplossing positief ontvangen, echter de omwonenden reageerden negatief op de tarieven voor parkeren (deze worden te hoog bevonden) en er zijn zorgen omtrent toekomstige beschikbaarheid van (openbare) parkeerplekken in de nabije omgeving.



Afbeelding: aangescherpt scenario D dat aan omgeving is voorgelegd

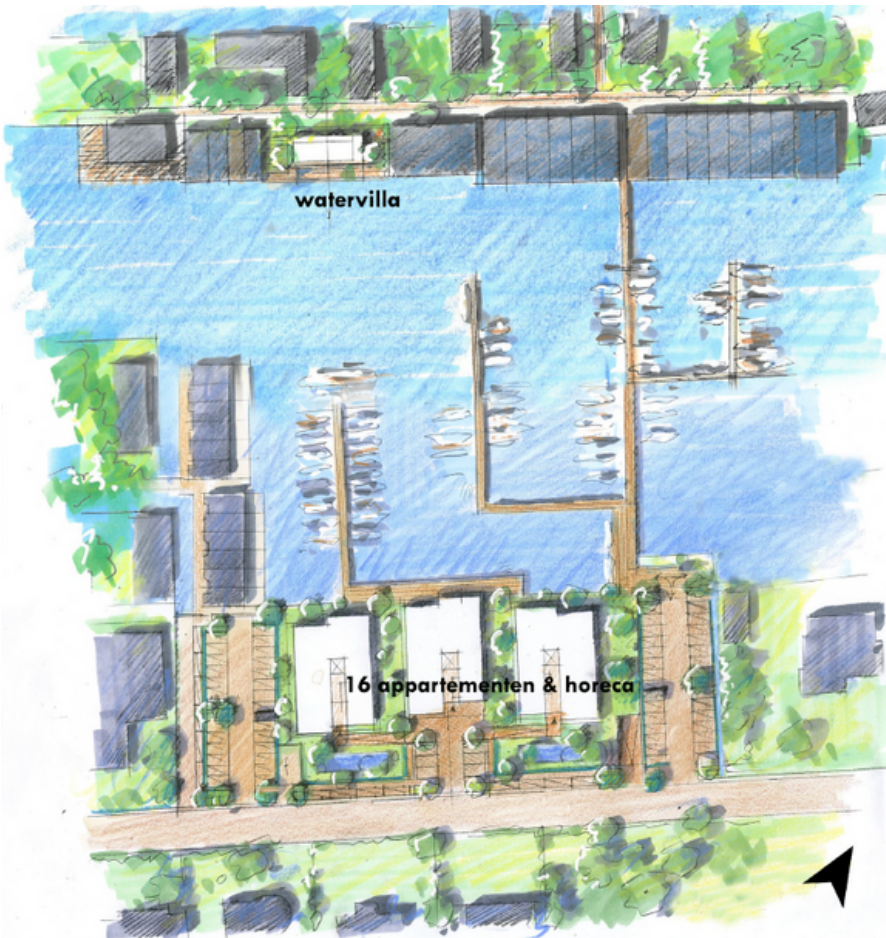
Overleggen met woordvoerders

In de periode december 2021- maart 2022 troffen de woordvoerders en de initiatiefnemer JeeGee Vastgoed elkaar meerdere malen. Tijdens constructieve gesprekken kwamen (detail)vragen aan bod en is het scenario D aan de hand van steeds verder uitgewerkte tekeningen besproken. Stap voor stap kreeg het scenario meer vorm, verschillende door omwonenden geopperde oplossingsrichtingen zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Zo is er gesproken over de inrichting van de parkeerterreinen en de plek voor diverse voorzieningen als laad- en losplekken, fiets parkeren, afval- en postvoorzieningen en een wandelpad door de tuin.

De initiatiefnemer gaf tijdens deze overleggen ook een terugkoppeling van gesprekken met de gemeente De Ronde Venen en deelde scenario's van tarieven voor de parkeerplekken.

"Het ontwerp voor Waterfront Vinkeveen maken wij graag samen met u. Zo ontstaat er een plan dat past bij de omgeving."





Het uitgewerkte scenario D bestaat uit:

- 16 luxe nieuwbouwappartementen
- ca. 300 m2 horeca
- 1 watervilla
- Nieuwe parkeervoorziening bestaande uit 170 parkeerplekken:
 - 78 parkeerplekken bovengronds (maaiveld) (72 parkeerplekken 'achter de slagboom', 6 parkeerplekken 'openbaar')
 - 92 parkeerplekken ondergronds (stallingsgarage)
- Haven met ligplaatsen voor direct omwonenden
- Groen rondom de nieuwe appartementengebouwen en de parkeerplaatsen
- Nieuwe voorzieningen voor afval en post

Verder uitgewerkt scenario

Mede op basis van de input van woordvoerders, werkte het projectteam het aangescherpte scenario in het paar maanden verder uit.

Eind februari 2022 vroeg JeeGee Vastgoed de omgeving om een reactie te geven op het uitgewerkte scenario D. Alle belanghebbenden kregen gelegenheid om, via e-mail of het reactieformulier op de projectwebsite, een reactie te delen. Op de projectwebsite konden zij tekeningen met een toelichting bekijken en een overzicht van veelgestelde vragen en antwoorden lezen.

Om de haalbaarheid van de beoogde parkeeroplossing in scenario D te onderbouwen, zijn daarnaast de individuele parkeervoorkeuren van bewoners van woonarken en recreatiewoningen geïnventariseerd. De betreffende bewoners konden via een online formulier aangeven of zij in de toekomst een voorkeur hebben voor een parkeerplek bovengronds (maaiveld) of ondergronds (stallingsgarage) en of zij een parkeerplek denken te willen huren, kopen of gebruik willen maken van een huurkoopconstructie.

Feedback vanuit de omgeving

Over het algemeen kijkt de buurt positief naar de herontwikkeling, omwonenden geven aan dat de omgeving sterk opknapt op basis van de nieuwbouwplannen. Omwonenden delen vooral hun zorgen over het aantal beschikbare parkeerplekken voor de huidige bewoners (uitgangspunt is dat huidige bewoners woonarken en recreatiewoningen gegarandeerd recht hebben op minimaal 1 betaalde parkeerplek) en het openbaar parkeren in de nabije omgeving. Ook geven enkele bewoners aan dat ze de tarieven voor de parkeerplekken nog te hoog vinden.

Op basis van de parkeerbehoefte die uit de inventarisatie blijkt, en het beoogde aanbod van parkeerplekken in scenario D, concludeert JeeGee Vastgoed dat de parkeeroplossing in dit uitgewerkte scenario voldoende is voor de geïnventariseerde parkeervraag van omwonenden. Voor iedereen die er recht op heeft, is één betaalde parkeerplek bovengronds beschikbaar. Voor een eventueel tweede plek is een ondergrondse parkeerplek beschikbaar.

Ontwerpbestemmingsplan ingediend

De feedback die het projectteam begin maart 2022 van belanghebbenden heeft ontvangen, leidt niet tot veranderingen in het uitgewerkte scenario D. JeeGee Vastgoed concludeerde daarom dat het scenario voor de herontwikkeling voldoende gereed was voor het indienen van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente De Ronde Venen.

De gemeente zal in de komende maanden het ontwerpbestemmingsplan bestuderen en beoordelen. Door deze stap te zetten, kan de initiatiefnemer met vertegenwoordigers van de gemeente ook concreet invulling geven aan vraagstukken die nog aandacht behoeven, zoals het eventueel verplaatsen van de Plashoeve-gevel, de verplichting tot sociale woningbouw en afstemming met de provincie.

Vervolgproces

In het vervolgproces van (technische) uitwerking van het plan, komen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- parkeermanagementsysteem
- reglementen voor parkeren
- inrichting van de haven
- privacy
- inrichting van de tuin.

Ook hierbij betreft JeeGee Vastgoed de woordvoerders van de bewonersgroepen voor het uitdenken van oplossingsrichtingen.

Over het openbaar parkeren in de nabijheid van het Plashoeve-terrein hebben de initiatiefnemer en de woordvoerders inmiddels ook een gesprek gehad met de gemeente De Ronde Venen.

Mogelijk leidt afstemming met de gemeente de komende periode nog tot aanpassingen van het plan. Daarnaast kan de tussentijdse technische uitwerking van het projectteam -in overleg met belanghebbenden- ook veranderingen tot gevolg hebben. Zolang wijzigingen vallen binnen de kaders die de gemeente stelt, hebben deze geen impact op het formele inspraakproces.

De gemeente bepaalt of de ingediende aanvraag uiteindelijk in procedure kan. Na publicatie kan de omgeving eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente kenbaar maken. Na de formele inspraakperiode wordt de omgevingsvergunning ingediend. Na afgifte van deze vergunning kan de verkoop en de realisatie van het project van start gaan.

Bent u benieuwd naar de vorige nieuwsbrief?
Lees deze dan op onze website www.waterfrontvinkeveen.nl



Grote betrokkenheid omgeving

De initiatiefnemer JeeGee Vastgoed en de projectpartners blikken terug op een intensief en vruchtbaar participatietraject en bedanken belanghebbenden voor hun inbreng.

De betrokkenheid vanuit de omgeving bij de herontwikkeling van het Plashoeve-terrein is groot. Wij concluderen dat omwonenden de mogelijkheid om actief mee te denken over de herontwikkeling volop hebben benut. Met de vertegenwoordigers van de bewonersgroepen zijn op meerdere momenten constructieve en positieve gesprekken gevoerd. Uiteraard zijn er gedurende het proces ook zorgen geuit. Gezamenlijk is gezocht naar passende oplossingen. JeeGee Vastgoed verwacht met het ingediende plan tegemoet te komen aan zorgen, wensen en behoeften van omwonenden.

JeeGee Vastgoed blijft de buurt informeren over de voortgang van het project, via de projectwebsite delen we regelmatig de stand van zaken.

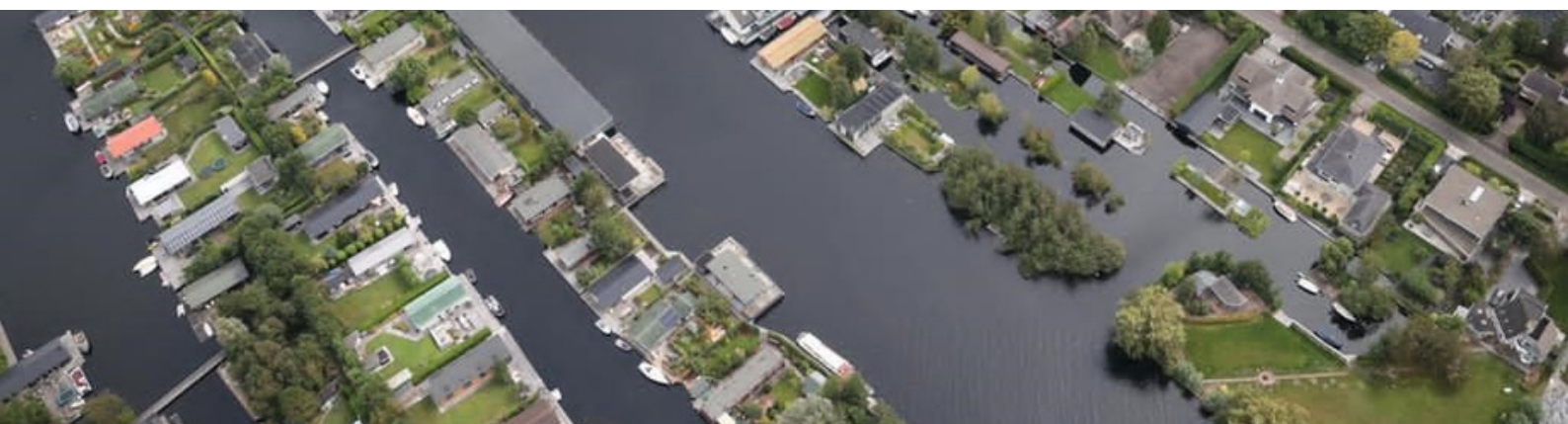
Wilt u het uitgewerkte scenario D nog eens rustig bekijken, ga dan naar de website:
www.waterfrontvinkeveen.nl/denk-mee.

Vragen en/of opmerkingen

Heeft u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen en/of opmerkingen? Geef deze dan gerust aan ons door via het e-mailadres:

info@waterfrontvinkeveen.nl.

Volg Waterfront Vinkeveen op Facebook:
www.facebook.com/waterfrontvinkeveen.



JeeGee
Vastgoed

Het Waterfront Vinkeveen is een ontwikkeling van **JeeGee Vastgoed**.

Architect: **Mulleners + Mulleners Architecten**
Participatie & communicatie: **Springwise**



Waterfront

VINKEVEEN VIEW ON AMSTERDAM