

## **Opbrengsten werkateliers Waterfront Vinkeveen - november 2021**

Het terrein van het iconische café-restaurant en hotel De Plashoeve krijgt mogelijk een nieuwe inrichting. Initiatiefnemer van de herontwikkeling, JeeGee Vastgoed, betreft de omwonenden en andere direct belanghebbenden bij de ontwikkeling van plannen voor de nieuwe invulling van dit terrein. In een dialoog met de omwonenden en de eigenaren van de botenloodsen verwacht de initiatiefnemer boven tafel te krijgen wat er leeft, zodat in de planontwikkeling rekening kan worden gehouden met de ingebrachte punten en zo mogelijk oplossingen kunnen worden bedacht die aansluiten bij de wensen van de omgeving.

Omwonenden hebben zich georganiseerd als een collectief. Per bewonersgroep, zijnde bewoners Arkenpark De Plashoeve, bewoners recreatiewoningen naast de Plashoeve, bewoners vijf woonarken naast de Plashoeve en bewoners aan de Baambrugse Zuwe, zijn meerdere woordvoerders aangewezen die namens omwonenden de belangen behartigen en de spreekbuis zijn naar JeeGee Vastgoed en de gemeente.

### **Werkateliers**

Omwonenden en eigenaren van botenloodsen werden uitgenodigd voor een werkatelier op 1, 3, 4 of 9 november 2021. Per werkatelier is gericht een bewonersgroep en een groep botenloodseigenaren uitgenodigd, zodat in een kleinschalige setting met elkaar van gedachten gewisseld kon worden. De aanwezigen kregen gelegenheid om te reageren op drie verschillende scenario's (A, B en C) voor herontwikkeling van het terrein.

### **Inbreng woordvoerders namens collectief van omwonenden**

In aanloop naar de werkateliers ontving JeeGee Vastgoed van de woordvoerders namens het collectief van omwonenden een 'Programma van Eisen omwonenden terrein de Plashoeve' (met een visualisatie), dat de wensen van de omwonenden duidelijk weergeeft. Omdat de woordvoerders namens dit collectief een constructieve samenwerking en een succesvolle participatie nastreven, brachten zij dit Programma van Eisen in. Dit als een belangrijk en randvoorwaardelijk uitgangspunt voor de invulling van de werkateliers, zodat deze efficiënt en effectief konden plaatsvinden.

Het Programma van Eisen geeft de initiatiefnemer een goed beeld van de wensen en behoeften vanuit de omgeving. Deze input was vanzelfsprekend onderwerp van gesprek tijdens de vier werkateliers. De woordvoerders gaven tijdens elk atelier namens het collectief een toelichting op het ingebrachte Programma van Eisen.

### **Impressie verloop werkateliers**

De gespreksonderwerpen tijdens de vier verschillende werkateliers kwamen grotendeels overeen. Duidelijk werd dat voor twee van de drie gepresenteerde scenario's geen draagvlak is. Omwonenden zijn tegen verstedelijking, een weg door de haven en bebouwing op de botenloodsen (de kern van scenario A). Ook een mogelijke hotelfunctie leidt ook tot zorgen bij omwonenden (scenario C). Eén van de drie scenario's (scenario B) roept veel vragen op, maar komt op verschillende punten ook tegemoet aan ingebrachte Programma van Eisen. Tijdens de werkateliers kwam naar voren dat dit scenario aanknopingspunten bood voor de uitwerking van een nieuw scenario.

Verschillende aanwezigen gaven aan de schetsen in de drie voorgelegde scenario's te vaag te vinden. De initiatiefnemer wordt gevraagd om in een verdere uitwerking met name duidelijkheid te geven over:

- De parkeeroplossing: welke normen worden gehanteerd? Hoeveel parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor bewoners en wat zijn de kosten voor parkeren? Hoeveel openbare parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor bewoners inclusief hun bezoek?

- De beoogde bebouwing: wat is het beoogde aantal appartementen? Wat is de beoogde hoogte van de bebouwing?

Omwonenden vroegen aandacht voor de knelpunten in het openbaar parkeren van mensen van buitenaf die niet op het terrein wonen, en verzochten de initiatiefnemer om hierover ook met de gemeente in gesprek te gaan. Ook zijn wensen over de omvang, oriëntatie en stijl van de bebouwing geuit.

Tijdens de verschillende atelierbijeenkomsten bleek ook dat omwonenden als collectief samen met de initiatiefnemer willen overleggen met de gemeente over hoe om te gaan met sociale woningbouw. De omwonenden geven aan dat bouwen voor de buurt wenselijk is, bijvoorbeeld voor doorstroming van huidige veelal oudere bewoners vanaf de Baambrugse Zuwe.

Als de commerciële havenfunctie verdwijnt, willen omwonenden zich eveneens hard maken voor het onderbrengen van de haven in een sociëteit/vereniging. Enkele botenloodseneigenaren gaven tot slot aan met de initiatiefnemer in gesprek te willen over het opknappen van de botenloodsen.

### **Terugblik op werkateliers**

Omwonenden zijn ingegaan op de uitnodiging om mee te denken en mee te praten over een nieuwe invulling van het Plashoeve-terrein. Tijdens en na de werkateliers heeft de initiatiefnemer een hoge betrokkenheid ervaren. Na afloop van elk werkatelier ontving JeeGee Vastgoed van de woordvoerders per e-mail hun bevindingen tijdens de werkateliers en suggesties voor het verdere verloop van het participatieproces.

Tijdens alle atelierbijeenkomsten bleek dat omwonenden en botenloodseneigenaren positief zijn over een herontwikkeling van het Plashoeve-terrein. Immers, het terrein is verouderd en oogt rommelig, de gebouwen zijn slecht onderhouden, het parkeerterrein is verzakt, overwoekerd en staat vaak onder water. Omwonenden en botenloodseneigenaren gaven aan, en lieten blijken, graag actief mee te denken over verbetering van de huidige situatie. Hierbij deelden zij - naast collectieve wensen - ook open hun wensen, behoeften en zorgen.

Verskillende aanwezigen spraken hun waardering uit voor het organiseren van de werkateliers. Omwonenden deelden ook hun ervaringen in het verleden met toenmalige plannen voor de herontwikkeling van het terrein. Met name het uitdagende parkeervraagstuk lijkt te leiden tot zorgen en in eerste instantie beperkt vertrouwen in een succesvolle herontwikkeling.

Daarnaast is duidelijk dat de omwonenden geen verdere verstedelijking willen, en grote zorgen hebben over de massaliteit van de bebouwing, mede omdat dit de druk op de leefbaarheid van de omgeving qua verkeer, parkeren, privacy, veiligheid, woongenot, flora en fauna zal vergroten.

### **Vervolg werkateliers**

Op basis van de inbreng van omwonenden en eigenaren van botenloodsen tijdens de vier werkateliers en in e-mailuitwisseling tussentijds, werkt JeeGee Vastgoed een aangescherpt scenario voor herontwikkeling uit, waarin rekening wordt gehouden met:

- toevoeging van 15-20 nieuwe appartementen ondergebracht in drie gebouwen;
- 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.

Ook neemt JeeGee Vastgoed de aangereikte referenties (o.a. Zuwse Zwaan, voormalige plan Kondor Wessels, het Kompas in Loosdrecht) mee in de uitwerking van het aangescherpt scenario.

JeeGee Vastgoed neemt in gesprekken met de gemeente De Ronde Venen nadrukkelijk ook de openbare parkeergelegenheid mee. De woordvoerders menen dat voor het creëren van voldoende openbare parkeerplaatsen voor derden, niet zijnde bewoners en hun bezoek, de gemeente een verantwoordelijkheid heeft en adviseerden JeeGee Vastgoed hierover met de gemeente in gesprek te gaan.

### **Aangescherpt scenario en vervolg participatie**

Op verzoek van woordvoerders en naar aanleiding van de uitkomsten van de werkateliers heeft JeeGee Vastgoed de woordvoerders uitgenodigd voor een gesprek over de vertaling van de opbrengsten van de werkateliers in een aangescherpt scenario en de aanpak van het participatieproces. Op 15 december jl. vond een constructief overleg plaats.

In vervolg op dat overleg, en in afstemming met de woordvoerders, ontvangen alle omwonenden en de eigenaren van botenloodsen per e-mail het aangescherpte scenario (scenario D) met een beknopte toelichting. Besloten is dat de woordvoerders voortaan in overleg met JeeGee Vastgoed zorgdragen voor alle communicatie richting de omwonenden. Zowel JeeGee als de woordvoerders menen dat dit bijdraagt aan transparantie en efficiency tijdens het participatieproces. JeeGee verzorgt de communicatie richting de eigenaren van botenloodsen en de brede omgeving (via o.a. de nieuwsbrief en de website).

Alle betrokkenen hebben tot **uiterlijk 10 januari 2022** de gelegenheid om op scenario D te reageren. De reacties die de initiatiefnemer op dat moment heeft ontvangen, worden meegenomen in een uitwerking van de details voor het plan voor de herontwikkeling van het Plashoeve-terrein. In de loop van januari 2022 verwacht JeeGee Vastgoed een verder uitgewerkt scenario te presenteren. Hierover vindt wederom eerst een gesprek plaats met de woordvoerders namens het collectief van omwonenden, voordat dit met alle omwonenden en andere belanghebbenden wordt gedeeld.