

Participatieverslag

Voorwoord

Terugkoppeling van de Woordvoerders bewonersgroep Baambrugse Zuwe (maart 2022)

De woordvoerders en de bewoners met adres aan de Baambrugse Zuwe thv De Plashoeve blikken terug op een intensief, vruchtbaar en positief participatietraject met ontwikkelaar JeeGee. De uitdaging was groot en kende een moeizaam begin. Echter, gezien de samenwerking in de afgelopen 3 maanden van voorbereidende fase aanvraag bestemmingsplan zijn wij ervan overtuigd dat het nu voorliggende plan de juiste balans van wonen, parkeren en groen toe zal voegen aan onze directe woonomgeving.

De betrokkenheid van JeeGee Vastgoed bij het ontwikkelen van een passend plan voor het Plashoeve-terrein is niet alleen groot geweest, deze was uitermate flexibel. Ieder argument vanuit de omwonenden is serieus genomen en over het algemeen heeft JeeGee Vastgoed deze positief kunnen verwerken in het huidige ontwerp waarbij bouwhoogte- en massa, het aantal woningen, het terugkeren van horeca en een lokale invulling van de jachthaven als sociëteit belangrijke aspecten voor ons als direct omwonenden zijn.

Zelfs de lastige discussies, waaronder parkeren voor de arkenpark en recreatie appartement bewoners, zijn meermalen en ruimschoots aan bod geweest, waarbij verschillende mogelijkheden zijn aangegrepen om een oplossing te vinden. De vastberadenheid om ook voor het parkeren een passende oplossing te vinden bij JeeGee Vastgoed heeft geleid tot een volwaardige gedegen oplossing waarbij iedere bewoner, bezoeker en horeca gast de mogelijkheid heeft om te parkeren. Een verdere uitbreiding van parkeermogelijkheden ondermijnt naar onze mening de balans tussen verstedelijking en groen in onze landelijke leefomgeving aan de plassen.

Wij zijn ervan overtuigd dat het participatie traject zoals tot nu toe gevoerd van toegevoegde waarde is geweest om tot een gedragen projectplan te komen. Wij zien de verdere samenwerking bij deze herontwikkeling dan ook met vertrouwen tegemoet en steunen de aanvraag bestemmingsplan wijziging zoals die nu in scenario D en het participatie verslag in hoofdlijnen verwoord is.

Introductie herontwikkeling Plashoeve-terrein

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 haalde de initiatiefnemer het afgelopen half jaar boven tafel wat er leeft, zodat in de planontwikkeling rekening kon worden gehouden met de ingebrachte punten en zo mogelijk oplossingen konden 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 achter de recreatiewoningen 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 De Ronde Venen.

Tot en met november 2021 communiceerde JeeGee Vastgoed rechtstreeks met alle (direct) omwonenden en andere direct belanghebbenden. In een overleg tussen JeeGee Vastgoed en de woordvoerders op 15 december 2021 is afgesproken dat de woordvoerders voortaan in overleg met JeeGee Vastgoed zorgdragen voor de communicatie richting de omwonenden. Zowel JeeGee Vastgoed als de woordvoerders menen dat dit bijdraagt aan transparantie en efficiency tijdens het participatieproces. JeeGee Vastgoed blijft de communicatie richting de eigenaren van botenloodsen zelf verzorgen, naast vanzelfsprekend de communicatie richting de brede omgeving via o.a. de nieuwsbrief en de projectwebsite.

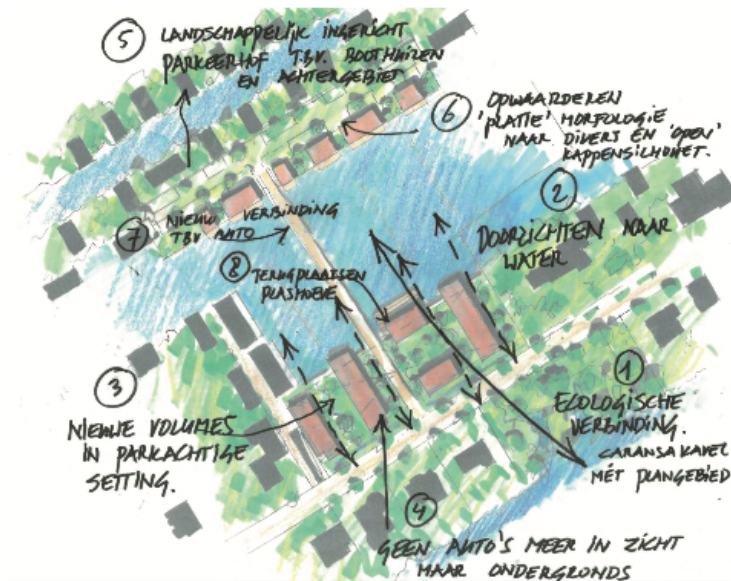
Van alle overleggen met de woordvoerders van de bewonersgroepen zijn opbrengstendocumenten gemaakt waarin is vastgelegd welke gespreksonderwerpen aan de orde kwamen en welke afspraken zijn gemaakt. De woordvoerders hebben ook op deze documenten gereageerd, zodat er een gezamenlijk beeld is ontstaan van de gemaakte afspraken over de inhoud en het proces.

Voorliggend verslag beschrijft de aanloop naar het participatietraject, de aanpak voor de communicatie en participatie, het verloop van het participatie- en communicatietraject en sluit af met conclusies. Meer informatie is terug te vinden op de projectwebsite www.waterfrontvinkeveen.nl en onderliggende documenten zijn desgewenst op te vragen bij JeeGee Vastgoed.

1. Aanloop naar participatietraject

In het voorjaar van 2021 zijn omwonenden en de eigenaren van de botenloodsen op het Plashoeve-terrein door middel van een brief op de hoogte gebracht van de start van een herontwikkeling van het Plashoeve-terrein.

De betrokken architect maakte een ruwe schets (ruimtelijke verkenning) om te zien wat op het terrein mogelijk is. Deze schets was vervolgens het vertrekpunt voor informele verkennende gesprekken met vertegenwoordigers van omwonenden en botenloodseigenaren, in de periode voorafgaand aan de zomervakantie.



Belangrijkste aandachtspunten die naar voren kwamen in deze verkennende gesprekken:

- In de basis positief over herontwikkeling Plashoeve-terrein.
- Hamptons-stijl wordt gewaardeerd.
- Wens tot behoud van: groen en restaurantfunctie (maar liever geen café meer).
- Behoeft aan:
 - o Goede en voldoende parkeerplekken voor bewoners en bezoekers.
 - o Goede voorzieningen, zoals afvalbakken en brievenbussen.
- Parkeerplaatsen achter botenloodsen onwenselijk.
- Met name zorgen over:
 - o leefbaarheid, uitzicht en rust;
 - o inblik en privacy;
 - o schaal, hoogte en positie nieuwe woningen;
 - o nieuwe weg dwars door de haven;
 - o naar voren plaatsen en bebouwing op botenloodsen en smallere doorvaart naar en uit de haven.

Deze aandachtspunten zijn door JeeGee Vastgoed meegenomen in een eerste schetsontwerp. De belangrijkste aandachtspunten in het eerste schetsontwerp (ten opzichte van de ruwe schets voor ruimtelijke verkenning) waren volgens de omwonenden:

- minder kolossale woonblokken;
- meer doorkijk richting water;
- bredere doorvaart;
- weg verplaatst naar het midden;
- behoud restaurantfunctie (maar in andere vorm).

Principeverzoek

In overleg met de gemeente De Ronde Venen diende JeeGee Vastgoed in de zomer van 2021 een principeverzoek in bij de gemeente, om de gemeentelijke en provinciale beleidskaders inzichtelijk te krijgen. Het eerste schetsontwerp was onderdeel van dat principeverzoek.

Begin september liet de gemeente weten het principeverzoek niet in behandeling te nemen en het participatieproces met de omgeving af te wachten.

Ook omwonenden verzochten om eerst zorgvuldig een participatieproces te doorlopen, voordat eventuele plannen bij de gemeente worden ingediend. Het projectteam Waterfront Vinkeveen werkte vervolgens een participatie- en communicatieaanpak uit die met de gemeente werd afgestemd, omdat de initiatiefnemer van de gemeente commitment voor de beoogde aanpak wilde krijgen.

2. Participatie- en communicatieaanpak

Uitgangspunt in deze aanpak is een proces van informeren en consulteren (raadplegen) van de omgeving. De initiatiefnemer start een dialoog met de omgeving: bewoners worden op de hoogte gebracht van het plan voor een nieuwbouwontwikkeling, hierover vinden vervolgens open gesprekken plaats en er is volop gelegenheid om eventuele zorgen en aandachtspunten mee te geven aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer haalt dus op wat er leeft, en neemt de inbreng serieus door in de verdere planontwikkeling rekening te houden met de ingebrachte punten en zo mogelijk oplossingen te bieden die aansluiten bij de wensen van de omgeving.

De participatie-aanpak voor Waterfront Vinkeveen is te karakteriseren als een persoonlijk en toegankelijk proces, ondersteund met heldere communicatie. Het projectteam is daarbij helder over doelen van participatie en managen verwachtingen: welke ruimte is er om mee te denken en waarover? We doen geen ongegronde beloftes, maar geven duidelijkheid over wat wel of niet mogelijk is. De activiteiten zijn een combinatie van digitale en kleinschalige fysieke participatie-methoden. Uiteraard met inachtneming van de corona-richtlijnen van het RIVM.

De communicatie-inzet is bedoeld om:

1. te informeren over (1) de plannen voor de herontwikkeling en (2) het te volgen proces: om veranderingen te duiden en te verbeelden, inzicht te geven in processtappen en verwachtingen te managen. De informatie wordt zorgvuldig en tijdig gedeeld en is ontvangergericht ("what's in it for me?")
2. uit te nodigen om mee te doen en te betrekken bij het realiseren van de plannen voor de nieuwbouw: door direct omwonenden mee te laten praten, en hun inbreng mee laten wegen in verdere planontwikkeling. Belanghebbenden krijgen de gelegenheid om hun mening te geven, zorgen te delen, vragen te stellen en hun ideeën in te brengen.

De communicatie heeft een structurele basis, dat betekent dat we gedurende de verschillende projectfasen - dus niet alleen tijdens de participatiefase, maar ook daarna - blijven communiceren, zowel in persoonlijke contacten, via print (brieven) als digitaal. Onderdeel van de digitale communicatie is een projectwebsite. Ook is het project actief op Facebook en is er een e-mailadres aangemaakt, zodat de bereikbaarheid optimaal is en informatie over het project altijd beschikbaar is. We streven directe, heldere en begrijpelijke boodschappen na, die aansluiten bij de te bereiken doelgroepen. Passend bij een no-nonsense cultuur; recht voor zijn raap zonder poespas.

Kalender participatie en communicatie

De verschillende participatie-en communicatieactiviteiten die sinds het najaar van 2021 hebben plaatsgevonden:

Timing	Activiteit	Doelgroepen
18 oktober 2021	Nieuwsbrief 3 ¹	Brede omgeving
18 oktober 2021	Mailing met uitnodiging voor werkateliers	Omwonenden
22 oktober 2021	Procesbericht over herontwikkeling Plashoeve-terrein lokale media	Brede omgeving
1,3,4 en 9 november 2021	Werkateliers	Omwonenden en botenloodseigenaren
19 november 2021	Nieuwsbericht over voortgang participatie op www.waterfrontvinkeveen.nl ; facebookpagina project en @jeegeevastgoed	Brede omgeving
15 december 2021	Overleg over vertaling uitkomsten werkateliers in scenario D	Woordvoerders bewonersgroepen
22 december 2021	Mailing naar omwonenden (via woordvoerders) en mailing naar eigenaren botenloodsen met verwijzing naar verslag werkateliers en scenario D	Omwonenden en botenloodseigenaren
22 december 2021	Nieuwsbericht over opbrengsten werkateliers en aangescherpt scenario op www.waterfrontvinkeveen.nl ; facebookpagina project en @jeegeevastgoed	Brede omgeving
1 februari 2022	Overleg over uitkomsten feedbackronde (enquête) aangescherpt scenario D en verdere uitwerking scenario D	Woordvoerders bewonersgroepen
15 februari 2022	Overleg over verdere uitwerking scenario D	Woordvoerders bewonersgroepen
25 februari 2022	Mailing naar omwonenden (via woordvoerders) en eigenaren botenloodsen over reactiemogelijkheid uitgewerkt scenario D+ uitvraag parkeervoorkeuren (alleen voor bewoners arken en recreatiewoningen)	Omwonenden en botenloodseigenaren
2 maart 2022	Nieuwsbericht over scenario D gereed op www.waterfrontvinkeveen.nl ; facebookpagina project en @jeegeevastgoed	Brede omgeving
14 maart 2022	Overleg over uitkomsten feedbackronde uitgewerkt scenario D, inventarisatie	Woordvoerders bewonersgroepen

¹ In de periode voorafgaand aan het participatietraject (voorjaar en zomer 2021) heeft JeeGee Vastgoed al twee nieuwsbrieven uitgegeven en een brief verspreid onder omwonenden en in de omgeving van het Plashoeve-terrein.

	parkeervoorkeuren, rapport Empaction, participatieverslag en vervolgstappen	
Maart/april 2022	Mailing procesbericht naar omwonenden (via woordvoerders) en eigenaren botenloodsen over ingediend ontwerp bestemmingsplan en vervolgproces. Ook vragen en opmerkingen over scenario D met een reactie van JeeGee Vastgoed worden dan gedeeld.	Omwonenden en botenloodseigenaren
Maart/april 2022	Nieuwsbericht over ingediend ontwerp bestemmingsplan op www.waterfrontvinkeveen.nl ; facebookpagina project en @jeegeevastgoed	Brede omgeving
April 2022	Informatiebijeenkomst voor botenloodseigenaren over uitgewerkt scenario D (incl parkeren), procesverloop en vervolgstappen	Botenloodseigenaren
April 2022	Gesprek met gemeente en woordvoerders over openbaar parkeren	Woordvoerders bewonersgroepen
Mei 2022	Nieuwsbrief 4	Brede omgeving
Juli 2022	Nieuwsupdate 'achter de schermen wordt hard gewerkt'	Brede omgeving
Juli 2022	Mailing en impressie informatiebijeenkomst	Botenloodseigenaren
Oktober 2022	Nieuwsbericht over gesprekken met de gemeente op www.waterfrontvinkeveen.nl	Brede omgeving
December 2022	Eindejaarsbericht via mail	Omwonenden en botenloodseigenaren
November 2023	Overleg over uitkomsten gesprekken met de gemeente	Woordvoerders bewonersgroepen
December 2023	Nieuwsbrief 5	Brede omgeving
December 2023	Nieuwsbericht over ingediend ontwerp bestemmingsplan (met bijbehorende toelichtende documenten) op www.waterfrontvinkeveen.nl ; berichten op facebookpagina project en @jeegeevastgoed	Brede omgeving
April 2024	Overleg over uitkomsten gesprekken met de gemeente (n.a.v. ingediende zienswijzen)	Woordvoerders bewonersgroepen

3. Verloop participatie- en communicatietraject

Half oktober 2021 ging het participatietraject van start. JeeGee Vastgoed verspreidde een uitnodiging voor omwonenden en eigenaren van botenloodsen voor werkateliers om nieuwe scenario's te delen en informeerde de brede omgeving hierover via de website en een nieuwsbrief.

3.1 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.

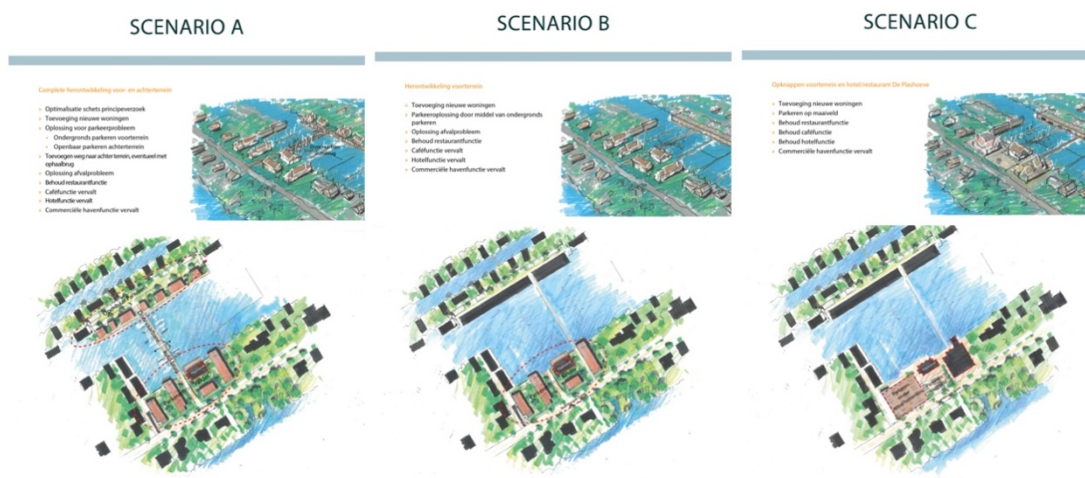
Het Programma van Eisen geeft de initiatiefnemer een goed beeld van de wensen en behoeften vanuit de omgeving. Deze input was vanzelfsprekend onderwerp van gesprek tijdens de vier werkateliers. De woordvoerders gaven tijdens elk atelier namens het collectief een toelichting op het ingebrachte Programma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

3.2 Werkateliers november 2021

Omwonenden en eigenaren van botenloodsen werden uitgenodigd voor een werkatelier op 1, 3, 4 of 9 november. 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.

Opzet werkateliers

Tijdens de werkateliers presenteerde JeeGee Vastgoed drie scenario's -A, B en C- als denkrichtingen voor invulling van de herinrichting. Al deze scenario's zijn interessant voor de initiatiefnemer, er is geen specifiek voorkeursscenario. Scenario A is een licht gewijzigde versie van het scenario dat onderdeel was van het principeverzoek. Scenario B is een scenario waarbij alleen het voorterrein wordt opgeknapt en nieuwe woningen worden toegevoegd. In scenario C is het exploiteren van het hotel, café & restaurant en een parkeergelegenheid met enkele appartementen erboven het uitgangspunt. Scenario's B en C horen de omwonenden voor het eerst, daarom start de bijeenkomst met een korte toelichting op deze drie scenario's. Natuurlijk stond de initiatiefnemer ook stil bij de aanloop naar het participatieproces en was er ook aandacht voor de vervolgstappen na de werkateliers.



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 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.

Verskillende 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 werkatelierbijeenkomsten 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

Veel 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 werkatelierbijeenkomsten 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. Het terrein en de parkeerplaatsen hebben niet de kwaliteit die hoort bij het huurbedrag (ca. € 600,- incl. BTW) dat jaarlijks door de bewoners wordt betaald. 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.

3.3 Overleg met woordvoerders op 15 december 2021

Op verzoek van woordvoerders en naar aanleiding van de uitkomsten van de werkateliers nodigde JeeGee Vastgoed de woordvoerders uit voor een gesprek, op 15 december 2021, over de vertaling van de opbrengsten van de werkateliers in een aangescherpt scenario (scenario D) en over de aanpak van het participatieproces.

Tijdens dat overleg is afgesproken dat de woordvoerders voortaan in overleg met JeeGee Vastgoed zorgdragen voor alle communicatie richting de omwonenden. JeeGee Vastgoed verzorgt de communicatie richting de eigenaren van botenloodsen en de brede omgeving (via o.a. de nieuwsbrief en de website). Ook de planning van verschillende stappen in het participatieproces stemt JeeGee Vastgoed met de woordvoerders af.

3.4 Initiatiefnemer deelt aangescherpt scenario (scenario D)

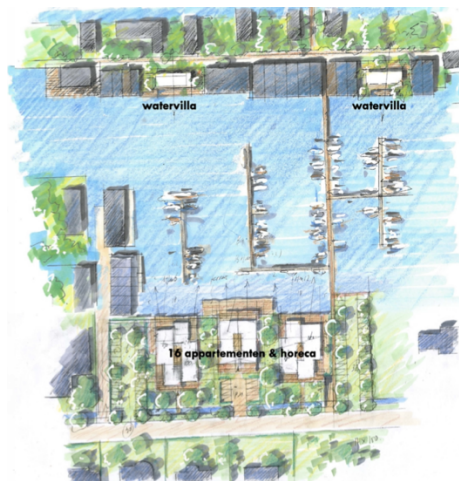
Op basis van de inbreng van omwonenden en eigenaren van botenloodsen tijdens de vier werkateliers (op 1, 3, 4 en 9 november 2021) en in e-mailuitwisselingen tussentijds, heeft JeeGee Vastgoed een aangescherpt scenario voor herontwikkeling uitgewerkt, waarin rekening wordt gehouden met:

- 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 nam 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.

Tijdens een overleg met de woordvoerders op 15 december jl. hebben de aanwezigen positief gereageerd op de verwerking van de wensen, zorgen en behoeften vanuit de omgeving (mede op basis van het ingebrachte Programma van Eisen en de opbrengsten van de ateliers) in het nieuwe scenario en aangegeven dat ze dit scenario aan hun achterban willen voorleggen. Voldoende en betaalbare parkeerplaatsen bleef nog wel een zorg bij dit aangescherpte scenario.

In afstemming met de woordvoerders, hebben alle omwonenden en de eigenaren van botenloodsen per e-mail het aangescherpte scenario (scenario D), met een beknopte toelichting, ontvangen. (Zie ook: <https://www.waterfrontvinkeveen.nl/denk-mee>) Alle omwonenden kregen tot uiterlijk 10 januari 2022 de gelegenheid om op scenario D te reageren. De woordvoerders hebben een enquête uitgezet om feedback op dit aangescherpte scenario op te halen.



Feedback op scenario D

Op 11 januari ontving JeeGee Vastgoed het document 'feedback vanuit bewoners op scenario D inclusief uitslag enquête'. Uit deze feedback bleek dat de eerste indruk van scenario D positief was. Geen van de respondenten heeft negatief gereageerd op het concept. Enkele punten van feedback: in lijn met PvE, goede passende upgrade van het terrein en de omgeving, met veel groen en doorzichten, mogelijkheden voor parkeren onder- en bovengronds. Er waren zeker ook zorgen, bijvoorbeeld over de inbreuk van privacy door de watervilla's, 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 is de geboden parkeeroplossing positief ontvangen, echter de omwonenden reageren negatief op de tarieven voor parkeren (deze worden te hoog bevonden) en er zijn zorgen omtrent toekomstige beschikbaarheid van (openbare) parkeerplekken.

3.5 Overleg met woordvoerders op 1 februari 2022

Begin februari troffen de woordvoerders en de initiatiefnemer JeeGee Vastgoed elkaar weer. De initiatiefnemer heeft tijdens dit overleg een terugkoppeling gegeven van gesprekken met de gemeente De Ronde Venen en een tekening gepresenteerd waarin de beoogde parkeersituatie en diverse voorzieningen (laad- en losplekken, ruimte voor parkeren fietsen, afval- en postvoorzieningen, wandelpad door de tuin) rondom de nieuwe appartementengebouwen zijn ingetekend. Hiermee geeft JeeGee Vastgoed de beoogde oplossingen weer, die naar aanleiding van de feedback van omwonenden (zoals verwoord in document 'feedback vanuit bewoners op scenario D inclusief uitslag enquête') zijn uitgewerkt.

Ook deelde JeeGee Vastgoed een nieuw scenario van tarieven voor de parkeerplekken

In het constructieve gesprek kwamen vele (detail)vragen aan bod die JeeGee Vastgoed heeft beantwoord en de verschillende geopperde oplossingsrichtingen zijn genoteerd om mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan. Er is bijvoorbeeld uitgebreid overleg geweest over parkeren achter de slagbomen, het inzetten van een parkeermanagementsysteem en een nieuwe VvE (met huishoudelijk reglement). Hierdoor kan -anders dan in de huidige situatie- oneigenlijk gebruik van parkeerplekken naar verwachting grotendeels worden voorkomen.

Omdat niet alle agendapunten aan de orde kwamen in het overleg, was er behoefte aan nog een vervolgoverleg in aanloop naar het indienen van een ontwerpbestemmingsplan. Tevens wilden de woordvoerders meer feedback geven op de gepresenteerde tekening, er was tijdens het overleg onvoldoende tijd om alle punten met elkaar te delen. Daarom is na afloop afgesproken dat JeeGee Vastgoed de digitale tekeningen deelt, zodat woordvoerders nog

aanvullend op overleg feedback kunnen geven (per e-mail). Ook is een vervolgoverleg ingepland.

3.6 Overleg met woordvoerders op 15 februari 2022

Voorafgaand aan het derde overleg tussen woordvoerders en JeeGee Vastgoed, zijn er via e-mail vragen en suggesties uitgewisseld naar aanleiding van de eerder gepresenteerde tekeningen. Tijdens het overleg is een terugkoppeling gegeven van gesprekken met de gemeente De Ronde Venen over de parkeernormen die JeeGee Vastgoed wil hanteren. In overleg met de gemeente heeft JeeGee Vastgoed Empaction gevraagd om een update van het rapport van het parkeeronderzoek uit 2018, op basis van scenario D. Ook geeft JeeGee Vastgoed aan dat de tarieven voor de parkeerplekken, naar aanleiding van de feedback tijdens het vorige overleg (over de scheve verhouding parkeren ondergronds versus bovengronds), zijn aangepast: het tarief voor ondergronds parkeren is (naar beneden) bijgesteld.

Verder hebben woordvoerders en JeeGee Vastgoed gesproken over:

- voorstel van woordvoerders voor haaks parkeren aan de Baambrugse Zuwe.
- Nieuwe inrichting linker parkeerhof
- centrale laad- en losplek (boodschappensteiger)
- locatie appartementsgebouwen
- oplossingen voor parkeren voor bezoekers van bewoners
- oplossingen voor huidige bewoners die op basis van hun financiële situatie niet in staat zijn om de voorgestelde tarieven van parkeerplekken te betalen.

3.7 Initiatiefnemer deelt uitgewerkt scenario D

Mede op basis van de ontvangen feedback (zowel op basis van de enquête als tijdens de overleggen daarna) heeft JeeGee Vastgoed het scenario D stapsgewijs verder uitgewerkt. Naar aanleiding van het gesprek op 15 februari 2022 zijn nog laatste wijzigingen aanbracht in tekeningen. Daarna was het scenario gereed voor de laatste feedbackronde.

Omwonenden ontvingen 25 februari per e-mail (en enkele dagen later per brief) de uitnodiging om een reactie te geven op het uitgewerkte scenario D. Op de projectwebsite konden zij tekeningen met een toelichting bekijken en een overzicht van veelgestelde vragen en antwoorden lezen (zie: www.waterfrontvinkeveen.nl/uitgewerkt-scenario-d).

Om de haalbaarheid van de parkeeroplossing in scenario D te onderbouwen, zijn daarnaast de individuele parkeervoorkeuren van bewoners van woonarken en recreatiewoningen geïnterviewd. De betreffende bewoners konden via een online formulier aangeven of zij voorkeur hadden voor een parkeerplek bovengronds (maaiveld) of ondergronds (stallingsgarage) en of zij een parkeerplek willen huren, kopen of gebruik willen maken van een huurkoopconstructie. Vanzelfsprekend kunnen zowel JeeGee Vastgoed als de huidige bewoners geen rechten ontlenen aan deze inventarisatie, het gaat in deze fase van het proces om het in beeld brengen van de huidige wensen en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

Feedback op scenario D

Over het algemeen kijkt de buurt positief naar de herontwikkeling, omwonenden geven aan dat de omgeving sterk opknapt op basis van de nieuwbouwplannen. In de enquête delen respondenten 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 openbaar parkeren. Ook geven enkele huidige bewoners aan dat ze de tarieven voor de parkeerplekken nog te hoog vinden.

Duidelijk is dat er nog vragen leven rondom:

- het parkeermanagementsysteem en reglementen voor parkeren;
- de inrichting haven, ligplekken voor omwonenden;
- privacy, m.n. impact van nieuwe appartementen op inkijk;
- inrichting tuin en behoud water.

Bewoners van de recreatiewoningen geven aan graag een upgrade van de reactiewoningen samen met JeeGee Vastgoed te willen realiseren en vragen JeeGee Vastgoed te ondersteunen bij het verkrijgen van een permanente woonbestemming.

Reacties op uitvraag parkeervoorkeuren

In eerste instantie hadden niet alle aangeschreven adressen gehoor gegeven aan de uitvraag en hun voorkeuren doorgegeven. Uit de (niet complete) inventarisatie bleek al duidelijk dat vrijwel alle omwonenden een parkeerplek bovengronds wil kopen of huren en dat veel omwonenden meer dan 1 parkeerplek willen huren of kopen.

3.8 Overleg met woordvoerders op 14 maart 2022

Tijdens het laatste overleg van het participatietraject, tot aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan, heeft JeeGee Vastgoed een terugkoppeling gegeven van gesprekken met de gemeente De Ronde Venen. Daarnaast waren de agendapunten: de adviesnotitie van Empaction (update parkeeronderzoek 2018), de inventarisatie van parkeervoorkeuren, de reacties op scenario D, het participatieverslag en het vervolgproces.

De woordvoerders en initiatiefnemer hebben met name uitgebreid stilgestaan bij de parkeeroplossing. Niet alle omwonenden bleken gereageerd te hebben op de uitvraag naar parkeervoorkeuren. De woordvoerders boden aan zich in te spannen voor het complementeren van de inventarisatie, zodat niet meer gewerkt hoeft te worden met aannames maar met een helder overzicht van de parkeerbehoeften die er zijn.

Op basis van de inventarisatie die tijdens het overleg is bekeken, geeft de initiatiefnemer aan dat voor iedereen die gereageerd heeft (en die er recht op heeft) één betaalde parkeerplek bovengronds beschikbaar is. Voor een eventueel tweede plek is een ondergrondse parkeerplek beschikbaar. Het tarief voor deze ondergrondse parkeerplaatsen is hoger dan het tarief voor bovengronds parkeren. De gezamenlijke conclusie is dat voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn in scenario D, maar bewoners ontevreden zijn over de tarieven voor ondergronds parkeren en daardoor mogelijk bezwaar hebben (een zienswijze indienen). Afgesproken is om op basis van het huidige scenario D het ontwerp bestemmingsplan in te dienen en in het vervolgproces met elkaar een oplossing te zoeken voor het overbruggen van de kloof tussen de overvraag aan bovengrondse parkeerplekken en het aanbod van ondergrondse parkeerplekken.

Ook is wederom gesproken over de zorgen over het gebrek aan openbare parkeerplekken in de nabijheid van het Plashoeve-terrein. Afgesproken is dat woordvoerders en de initiatiefnemer samen hierover in gesprek gaan met de gemeente, mits de gemeente daarvoor open staat.

Over de verdeling van de resterende parkeerplekken maakt JeeGee Vastgoed afspraken met de woordvoerders tijdens de verdere uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling. JeeGee Vastgoed wil met een parkeermanagementsysteem en een VvE (met huishoudelijk reglement) gaan werken.

De overige vragen uit de feedbackronde komen vrijwel allemaal aan de orde in de verdere uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling. Ook in het vervolgproces betreft

JeeGee Vastgoed de woordvoerders van de bewonersgroepen bij het uitdenken van oplossingsrichtingen.

Vervolgacties na overleg

Na het overleg heeft de initiatiefnemer bij Empaction gecheckt of het huidige parkeerverbod is meegewogen in hun advies. Empaction geeft aan dit niet mee te nemen in hun advies omdat het los staat van de herontwikkeling. Over de 21 parkeerplekken langs de Baambrugse Zuwe (gebied 5 in hun rapport) zegt Empaction dat deze binnen de capaciteit van 136-141 parkeerplaatsen vallen die ze als vertrekpunt nemen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij het nieuwbouwplan.

De initiatiefnemer stelt (mede op advies van Empaction) voor om alle parkeerplekken in scenario D 'achter de slagboom' te brengen, daarmee wordt het aanbod van bovengrondse parkeerplekken voor bewoners uitgebreid met negen parkeerplekken. De zes plekken voor het appartementengebouw worden ingezet voor 'praktisch' gebruik, o.a. invalide parkeerplekken, kort laden en lossen etc.

De parkeerinventarisatie is na het overleg verder aangevuld op basis van de reacties van de bewoners (dankzij de inspanningen van woordvoerders). 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 scenario D voldoet aan de parkeervraag van omwonenden. Daarmee is scenario D volgens de initiatiefnemer gereed voor het indienen van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente.

De woordvoerders geven aan nog zorgen te houden over de beschikbaarheid van openbare parkeerplekken in de nabije omgeving van de beoogde herontwikkeling en niet tevreden te zijn met de voorgestelde parkeertarieven.

3.9 Informatiebijeenkomst botenloodseigenaren op 13 april 2022

Het projectteam van de beoogde herontwikkeling van het Plashoeve-terrein en eigenaren van botenloodsen kwamen op woensdag 13 april 2022 bijeen en gingen in gesprek over het ingediende ontwerpbestemmingsplan, de impact hiervan op de botenloodsen en de wensen van eigenaren botenloodsen als het gaat om een upgrade van hun botenloods. JeeGee Vastgoed lichtte kort het ingediende plan toe, informeerde de aanwezigen over het doorlopen participatieproces om te komen tot het plan en beantwoordde verschillende vragen. Op hoofdlijnen ging het gesprek met de eigenaren van botenloodsen over twee onderwerpen: onvrede over het parkeren (omdat er geen parkeerplekken op het terrein beschikbaar zijn voor botenloodseigenaren) en wensen voor het upgraden van de botenloodsen.

3.10 Gesprek met de gemeente De Ronde Venen en woordvoerders over openbaar parkeren op 26 april 2022

Een delegatie vanuit de woordvoerders, projectteam JeeGee Vastgoed en vertegenwoordigers van de gemeente De Ronde Venen gingen in gesprek over het openbaar parkeren in de nabijheid van het Plashoeve-terrein. Dit was een constructief gesprek, waarbij verschillende ideeën voor een openbare parkeervoorziening naar voren zijn gebracht. Helaas liet de gemeente na bijna drie maanden weten de genoemde mogelijkheden uiteindelijk niet wenselijk of haalbaar te achten.

3.11 Overleg met woordvoerders op 16 november 2023

JeeGee Vastgoed geeft tijdens een fysiek overleg met de woordvoerders een inhoudelijke terugkoppeling van de gesprekken die in de afgelopen anderhalf jaar met de gemeente De Ronde Venen plaatsvonden. De volgende aandachtspunten kwamen hierbij aan de orde:

1. het gemeentelijke monument De Plashoeve
2. sociale woningbouw

3. stedenbouwkundige onderbouwing van het plan

Mede naar aanleiding van de gesprekken is er een oplossing is voor het monument (overname door een gespecialiseerd bedrijf Coup B.V.) en voor de sociale woningbouw is een afkoopsom vastgesteld. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast, om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De woordvoerders geven complimenten voor het bereiken van deze resultaten en hopen dat het college op 12 december 2023 positief besluit over de herontwikkeling van het Plashoeveterrein. Daarnaast stellen de woordvoerders verschillende vragen over o.a. de tarieven van het parkeren, de vervolgfase van het project, de overlast en parkeermogelijkheden tijdens de bouw en het achterstallig onderhoud waarvan op dit moment sprake is. Antwoorden op deze vragen zijn nog niet te geven, omdat deze onderwerpen pas aan bod komen tijdens de verdere uitwerking van het plan, die naar verwachting in januari 2024 van start gaat. JeeGee Vastgoed zegt toe de woordvoerders nauw te betrekken bij de verdere uitwerking van de herontwikkelingsplannen.

3.12 Overleg met woordvoerders op 30 april 2024

Het projectteam van JeeGee Vastgoed geeft tijdens een fysiek overleg met de woordvoerders een inhoudelijke terugkoppeling van de gesprekken die met de gemeente De Ronde Venen plaatsvonden als gevolg van de ingediende zienswijzen. De beoogde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan kwamen aan de orde, waaronder;

- Hoogte appartementsgebouwen
- Aanpassingen verdiepte stallingsgarage
- Nieuw totaal aantal beschikbare parkeerplekken.

De woordvoerders geven aan dat ze uitkijken naar een positief besluit van het college over de herontwikkeling van het Plashoeveterrein. Daarnaast stellen de woordvoerders verschillende vragen over o.a. de hoogte en grootte van parkeergarage, tarieven van het parkeren, indeling van de tuin en recht van overpad, aanpak NUTS voorzieningen, de vervolgfase van het project, de overlast en parkeermogelijkheden tijdens de bouw en het achterstallig onderhoud waarvan op dit moment sprake is. Voor zover antwoorden op deze vragen al duidelijk zijn, zijn deze gedeeld. Verdere uitwerking van het plan zal in de komende maanden meer duidelijkheid brengen. JeeGee Vastgoed zegt nogmaals toe de woordvoerders nauw te betrekken bij de verdere uitwerking van de herontwikkelingsplannen

3.13 Gesprekken met de gemeente De Ronde Venen gedurende het participatieproces

JeeGee Vastgoed heeft gedurende het participatietraject regelmatig gesprekken gehad met vertegenwoordigers van de gemeente De Ronde Venen. Zij werden tussentijds bijgepraat over het verloop van het proces. In de loop der tijd kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- openbare parkeergelegenheid: de woordvoerders menen dat voor het creëren van voldoende openbare parkeerplaatsen voor derden, niet zijnde bewoners en hun bezoek, de gemeente een verantwoordelijkheid heeft. Er zijn zorgen over het gebrek aan mogelijkheden om openbaar te parkeren, binnen aanvaardbare loopafstanden van de woonarken en recreatiewoningen in de nabije omgeving. De door omwonenden ingebrachte mogelijkheid voor openbaar parkeren langs A2 is o.a. besproken. Het talud langs de A2 blijkt eigendom te zijn van Rijkswaterstaat en niet van de gemeente. De gemeente acht de kans klein dat een parkeervoorziening langs de A2 mogelijk is.
- Verplaatsen (monumentale) Plashoeve-gevel en inzetten voor horeca op grond van de gemeente tegenover Klinkhamer: dit verzoek gaat de gemeente nu niet apart in behandeling nemen omdat er een integrale visie wordt ontwikkeld voor dit gebied, wel gaan de betrokken ambtenaren in gesprek met medewerkers van monumenten over

mogelijke verplaatsing i.v.m. de waarde van 'de Plashoeve'. JeeGee Vastgoed dient bouwkundig rapport over café-restaurant De Plashoeve in.

- Verplichting sociale woningbouw: er komt naar alle waarschijnlijkheid een vereveningsfonds. Als er geen sociale woningbouw in een project wordt gerealiseerd, is een afdracht voor het vereveningsfonds een verplichting om sociale woningbouw elders te kunnen realiseren.

3.14 Inbreng vanuit de brede omgeving

Gedurende het participatietraject zijn op verschillende momenten via e-mail en website vragen binnengekomen over de doelgroepen voor, de grootte van en vraagprijs van de beoogde nieuwe appartementen. Daarnaast zijn er voortdurend nieuwe aanmeldingen binnengekomen voor de nieuwsbrief. JeeGee Vastgoed heeft geen inhoudelijke reacties op het scenario D ontvangen vanuit de bredere omgeving.

4. Conclusie en resultaat participatietraject

Het participatietraject, om te komen tot een gedragen ontwerp voor de herontwikkeling Plashoeve-terrein, is in een afrondende fase. Uiteraard blijft de initiatiefnemer structureel met de buurt communiceren. Niet alleen in de besluitvormingsfase, maar ook in de uitvoeringsfase. Ook blijft het projectteam in gesprek met de woordvoerders, die de verschillende bewonersgroepen vertegenwoordigen, tijdens de verdere (veelal technische) uitwerking van het plan voor de herontwikkeling.

De initiatiefnemer JeeGee Vastgoed en de projectpartners blikken terug op een intensief en vruchtbaar participatietraject. Een proces waarin veel tijd en energie is gestoken. De betrokkenheid van de omgeving bij het ontwikkelen van een passend plan voor het Plashoeve-terrein is groot. Ervaringen in het verleden met een andere initiatiefnemer tijdens planvorming voor herontwikkeling van het terrein, heeft geleid tot zorgen en in eerste instantie beperkt vertrouwen in een succesvolle herontwikkeling. We 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. Door hierover in gesprek te gaan en goed naar elkaar te luisteren, is er gezamenlijk gezocht naar passende oplossingen. JeeGee Vastgoed verwacht met het voorliggende plan dan ook tegemoet te komen aan zorgen, wensen en behoeften van omwonenden. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het al dan niet goedkeuren van het ontwerpbestemmingsplan. Wij hopen van harte dat de gemeente de betrokkenheid en de mening van de omgeving meeneemt in hun overwegingen.