

Participatieverslag

Bijlage bij Ruimtelijk Kader CSW-Jumbo



1. Inleiding

Dit verslag is opgesteld over de participatie die heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de besluitvormingsprocedure over het Ruimtelijk Kader voor de beoogde ontwikkeling met het CSW-Jumbo-project. Met dit verslag wordt invulling gegeven aan de participatievereisten van de gemeentelijke participatieverordening en de omgevingswet.

Om bewoners en belanghebbenden op de hoogte houden en te kunnen betrekken bij de plannen is gebruik gemaakt van:

- Informatiebrieven
- Inloopbijeenkomsten
- Reactieformulieren
- Online informatie op de website
- Gesprekken met belanghebbenden

Er zijn vele jaren van overleg en onderzoek verstreken voordat op grond van een op 27 september 2023 gesloten intentieovereenkomst, in samenwerking tussen vijf partijen (Jumbo, Rialto, CSW, Annexum, gemeente) is gewerkt aan het haalbaar maken van de beoogde ontwikkeling. Deze intentieovereenkomst gaf het vertrekpunt voor het project zoals we daar nu over spreken. Jumbo samen met haar ontwikkelaar Rialto zijn initiatiefnemer voor de beoogde ontwikkeling.

In de Omgevingswet wordt het belang van vroegtijdige participatie gehuldigd, voorafgaand aan de formele procedure. Voor het CSW-Jumbo-project is daarom ook al na het sluiten van de intentieovereenkomst een inloopbijeenkomst gehouden (in De Willisstee, in combinatie met andere projecten in Wilnis) en zijn er gesprekken gevoerd met direct belanghebbenden tot begin 2024. De eigenaren en gebruikers van het parkeerterrein van CSW (CSW, OBS Willespoort en T.V. Wilnis), De Willisstee en winkelcentrum Molmlaan, evenals de direct omwonenden aan de Burgemeester van Trichtlaan en Molmlaan zijn daarbij als direct belanghebbenden aangemerkt.

Gezien de complexiteit van het project hebben de vijf partijen tot begin december 2024 nodig gehad om tot een onderhandelingsakkoord te komen over een haalbaar ontwikkeling. Daarna is gestart met de concretisering van de plannen en het opstellen van een Ruimtelijk Kader voor deze ontwikkeling. In maart 2025 zijn daarover gesprekken gevoerd met eigenaren en ondernemers bij de Molmlaan en is er opnieuw een inloopbijeenkomst georganiseerd (in de kantine van CSW). Het doel bij al deze bijeenkomsten en gesprekken was om informatie te verstrekken en reacties te verzamelen om zo mogelijk de plannen te kunnen verbeteren en het draagvlak te verbreden.

2. Participatie initiatieffase

Ontwikkelaar Rialto heeft in aanloop naar de intentieovereenkomst en in de maanden direct daarna met verschillende eigenaren en direct belanghebbenden gesproken over de beoogde ontwikkelingen. Deze gesprekken hebben bijgedragen aan de vormgeving van de plannen. Onderstaand is een korte opsomming gegeven van partijen waarmee is gesproken en de ingebrachte meningen en ideeën.

- Voor de plannen op het CSW-terrein is gesproken met het bestuur van de naastgelegen tennisvereniging Wilnis en de directrice van de Openbare Basisschool (OBS) Willespoort. Deze partijen staan in de basis niet negatief tegenover de ontwikkelingen. Als aandachtspunt wordt het behoud van voldoende parkeerplaatsen en de kiss-and-ride genoemd. Ook dient de toegang gewaarborgd te blijven, ook voor hulpdiensten. T.V. Wilnis ziet graag dat rekening gehouden wordt met de mogelijke aanleg van padelbanen.
- Er is met eigenaren en winkelhuurders van winkelcentrum Molmlaan gesproken over de beoogde herontwikkeling aan de Molmlaan. Het Chinese restaurant moet het huidige pand verlaten omdat het zal worden gesloopt. Hierover maken Jumbo en restauranteigenaar nog nadere afspraken. Een deel van de huurders/eigenaren heeft aangegeven op de huidige locatie te willen blijven. De bakker wil meeverhuizen.
- Op 28 september 2023 is de ontwikkeling Jumbo/CSW/winkelcentrum Molmlaan door gemeente De Ronde Venen besproken met Wilnis Klopt (tegenwoordig Dorpsraad Wilnis). In dit gesprek is benoemd dat er rekening gehouden moet worden met de functie van de parkeerplaatsen voor de ouders van kinderen van de Willispoort.
- Er is door Rialto meermaals gesproken met vertegenwoordigers van centrumondernemers in Wilnis. Zij staan niet onwelwillend tegenover de plannen.

Informatiebrief ontwikkeling Jumbo Molmlaan e.o.

Op 25 oktober 2021 heeft de gemeente een informatiebrief verzonden aan de direct omwonenden van de Molmlaan over de gezamenlijke plannen van CSW en Jumbo. Hierin werden de plannen bekend gemaakt, werd gevraagd naar ideeën, werd de mogelijkheid tot het stellen van vragen benoemd en werd een inloopbijeenkomst hierover aangekondigd.

Inloopbijeenkomst ontwikkelingen Wilnis

De eerste plannen zijn toegelicht en besproken op 13 december 2023 tijdens een brede openbare bijeenkomst over toekomstige ontwikkelingen en projecten in Wilnis, voor alle inwoners van Wilnis in dorpshuis De Willistee. Het doel was om de laatste stand van zaken te delen en de onderlinge samenhang tussen de projecten te verduidelijken. Tijdens deze voor iedereen toegankelijke bijeenkomst zijn de inwoners ook geïnformeerd over het project CSW-Jumbo-project en was er ruimte om vragen te stellen en/of opmerkingen te maken. De opmerkingen hadden voor een belangrijk deel betrekking op het parkeren en de ontsluiting van het CSW terrein en de mogelijke invulling van de vrijkomende ruimte aan de Molmlaan.

3. Participatie Ruimtelijk Kader

In 2025 is gestart met het formele communicatie- en participatietraject voor de Ontwikkelvisie en het Ruimtelijk Kader.

Er zijn gesprekken gevoerd met ondernemers en eigenaren in het winkelcentrum Molmlaan op 19 maart 2025. En er is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 20 maart 2025 in de kantine van CSW waarvoor in een brede cirkel rond het projectgebied uitnodigen zijn verstuurd (750 adressen). Hieronder zijn reacties samengevat op de plannen voor de ontwikkeling van het CSW-terrein en Jumbo aan de Molmlaan, tijdens de inloopbijeenkomst, via reactieformulieren en tijdens de overleggen met ondernemers en eigenaren van het winkelcentrum Molmlaan:

Reacties en Aandachtspunten

- **Parkeren:**
 - Er zijn zorgen over voldoende parkeerplaatsen, vooral tijdens piekmomenten zoals op zaterdag wanneer er thuiswedstrijden zijn en andere evenementen plaatsvinden.
 - Sommige inwoners vinden dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan gepland, gezien de beoogde groei van CSW en Jumbo.
 - Er zijn zorgen over parkeerproblemen tussen Jumbo-klanten en CSW-bezoekers, en de impact van de bouwwerkzaamheden voor de Vossestaart.
 - Er is gesuggereerd om persoonlijke parkeervergunningen te geven aan bewoners van de 'grassen' om parkeerproblemen te voorkomen.
- **Veiligheid:**
 - Er zijn zorgen over de veiligheid van fietsers en voetgangers in combinatie met vrachtwagens.
 - Aandacht voor veilige toegang voor fietsers vanaf Pieter Joostenlaan en voldoende fietsparkeerplekken.
- **Toegankelijkheid:**
 - Toegankelijkheid voor minder validen en kinderen is een belangrijk aandachtspunt, met suggesties voor een veilige trap naar de kantine.
 - Er is behoefte aan goede toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers, vooral bij de oversteek.
- **Geluidsoverlast:**
 - Een bewoner maakt zich zorgen over geluidsoverlast van de voetbalkantine, met muziek en luidsprekers.
 - Er zijn vragen over hoe de geluidsnormen voor het cafetaria worden gehandhaafd en of de nieuwe woningen te dicht bij de horeca staan.
- **Woningbouw:**
 - Er is gevraagd naar kleinere woningen en appartementen voor ouderen, die een goede aanvulling zouden zijn voor de buurt.
 - Sommige inwoners spreken waardering uit voor de rug-aan-rug-woningen en eengezinswoningen, en vinden het positief dat er geen hoge bouwblokken komen.
- **Tribune:**
 - Bewoners zijn benieuwd naar de hoogte van de nieuwe tribune en de impact op het parkeren.
- **Algemene Reacties:**

- Veel inwoners zijn positief over de plannen en vinden dat het project vernieuwing brengt in het dorp.
- Er zijn zorgen over de verkeersdrukke, vooral bij het kruispunt, en de prijzen van de woningen.
- Sommige inwoners zijn teleurgesteld dat bepaalde winkels, zoals de pizzeria, blijven vanwege (overlast van bezorg-) brommertjes
- Inwoners waarderen de inloopbijeenkomst en de duidelijke informatie over de plannen en vinden het belangrijk dat er continu overleg plaatsvindt met omwonenden.
- **Van eigenaren Molmlaan:**
 - Teleurstelling over niet gezamenlijk verricht haalbaarheidsonderzoek.,
 - Zorgen over klachten over geluidsoverlast en parkeerplaatsen.
- **Van ondernemers Molmlaan:**
 - Aandacht voor voldoende parkeerruimte.
 - Mogelijkheid blauwe zone voor afhaal- en bezorgtijden.
 - (1x) Teleurstelling over niet mee kunnen verhuizen met supermarkt.
 - (1x) Zorg over niet kunnen vinden van alternatieve locatie.

4. Hoe wordt in de verdere plannen omgegaan met de reacties

Deze participatieactiviteiten zijn bedoeld om de betrokkenheid van de gemeenschap te waarborgen en ervoor te zorgen dat de plannen zo goed mogelijk aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van Wilnis. Deze reacties geven een goed beeld van de zorgen, wensen en ideeën van de inwoners van Wilnis met betrekking tot de geplande ontwikkelingen. Hieronder volgt hoe met deze reacties is en wordt omgegaan.

Parkeren

- **Voldoende Parkeerplaatsen:** De gemeente heeft een parkeerdrukmeting uitgevoerd om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Het plan voldoet aan de actuele normen en houdt rekening met piekmomenten zoals evenementen en drukke dagen.
- **Blauwe Zone:** Er wordt onderzocht of een blauwe zone kan worden ingesteld bij een deel van de Parkeerplaatsen nabij de cafetaria voor afhaal- en bezorgtijden van de ondernemingen. Mogelijk dat dit ook voor een deel van het parkeerterrein bij CSW en de nieuwe supermarkt wordt ingevoerd.

Veiligheid

- **Veiligheid van Fietzers en Voetgangers:** Er wordt bij het inrichtingsplan verdere aandacht besteed aan de veiligheid van fietsers en voetgangers. De bevoorrading van de supermarkt is vanwege de veiligheid niet direct bij de inrit van het parkeerterrein geplaatst. Er zullen zowel bij de voetbalvelden als bij de entree van de supermarkt voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden. Het kruispunt van de Pieter Joostenlaan bij de inrit naar het CSW-terrein zal opnieuw worden ingericht, met aandacht voor de bevoorrading, én voor de veiligheid van (overstekende) fietsers en voetgangers. Er zal geen bevoorrading van de supermarkt plaatsvinden op zaterdag tussen 8.00 en 15.00 uur.

Toegankelijkheid

- **Toegankelijkheid voor Minder Validen:** In de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor minder validen en kinderen. Er wordt gezorgd voor veilige trappen en goede toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers.

Geluidsoverlast

- **Geluidsoverlast Beperken:** De gemeente zal ervoor zorgen dat ondernemers voldoen aan de vergunningsvereisten voor geluid. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen wordt onderzocht of het omgevingsgeluid binnen de normen blijft. Zo nodig zullen maatregelen worden getroffen.

Woningbouw

- **Kleinere Woningen en Appartementen:** Gezien de specifieke situatie is voor de herontwikkeling van de Molmlaan niet gekozen voor appartementen maar alleen voor grondgebonden woningen (eengezins en rug-aan-rug).

Bouwprogramma CSW-terrein

- Naar aanleiding van de gesprekken in maart 2025 is het bouwprogramma voor het CSW-terrein verhoogd met 100 m2 bvo (van 1.750 m2 naar 1.850 m2). De supermarkt blijft maximaal 1.750 m2 maar krijgt 100 m2 extra op de verdieping (facilitaire ruimte). Daarmee wordt het ruimtelijk mogelijk om de bakker mee te verhuizen met de supermarkt.

Verder overleg en Participatie

- Ook voor de verdere bouwplanontwikkeling en uitvoering zullen bijeenkomsten georganiseerd worden om de laatste stand van zaken te delen en reacties op te halen. Dit helpt om plannen te optimaliseren en overlast tijdens de bouw te beperken.
- Ook met eigenaren en ondernemers van de winkels aan de Molmlaan volgt verder overleg over welke wensen nog ingepast kunnen worden in de plannen of waar nog ondersteuning voor geboden kan worden.

<><><>