

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 een nieuwe inrichting. Initiatiefnemer JeeGee Vastgoed ontwikkelt hier nieuwe woningen. In de nieuwsbrief van mei heeft u meer kunnen lezen over de eerste verkennende gesprekken die zijn gevoerd en de conclusies daarvan. In deze nieuwsbrief informeren wij u graag over de nieuwe schetsen en het principeverzoek dat ondertussen bij gemeente De Ronde Venen is ingediend.

EEN NIEUWE INRICHTING

Het terrein van De Plashoeve is een iconische plek met voor veel mensen vele herinneringen. Onder-tussen is het terrein echter verouderd en vervuild. De gebouwen zijn slecht onderhouden en het terrein oogt rommelig. Tijd dus voor een nieuw plan dat past bij de allure van de Baambrugse Zuwe. Onderdeel van de herontwikkeling is niet alleen het café-restaurant en het hotel, maar ook de jachthaven met steigers, ligplaatsen, boot-huizen en het parkeerterrein.

SAMEN MET DE BUURT

JeeGee Vastgoed vindt het essentieel om voor het Plashoeve-terrein een ontwerp te ontwikkelen dat past bij de wensen en behoeften van de omgeving. Daarom wordt het ontwerp in nauwe samenspraak met de buurt ontwikkeld. Het doel van de herontwikkeling is om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen en met gedegen ontwerpoplossingen te komen voor de huidige

parkeer- en afvalproblematiek. Hoe dit er precies uit komt te zien, geven wij graag samen met u verder vorm.

PRINCIPEVERZOEK

Om te voorkomen dat wij uitgebreid met de omgeving in gesprek gaan over een ontwerp dat uiteindelijk niet strookt met gemeentelijke en provinciale beleidskaders, toetsen wij voor-liggend schetsvoorstel eerst aan gemeentelijke en provinciale beleidskaders. Dit gebeurt door middel van een principeverzoek. Let wel: dit is nog geen definitieve schets, integendeel. Het helpt ons om boven tafel te krijgen wat wel en niet mogelijk is op het terrein. Na een gemeentelijke reactie op het principeverzoek gaan wij graag verder met u in gesprek om het ontwerp samen uit te denken en te concretiseren. Het principe-verzoek is reeds op dinsdag 6 juli aan gemeente De Ronde Venen verzonden.



DE EERSTE GESPREKKEN

Voorafgaand aan het principeverzoek is wel al met verschillende stakeholders gesproken over zorgen en behoeften met betrekking tot het nieuwe ontwerp. De opbrengst daarvan is in de vorige nieuwsbrief uitvoerig beschreven. Een aantal omwonenden heeft op basis van de vorige nieuwsbrief aanvullend reactie gegeven op de eerste ontwerprichting. Deze feedback hebben wij samen met de input van de eerste gesprekken verwerkt in een nieuw schetsontwerp voor het terrein. Dit is de schets die is ingediend via het principeverzoek. Hieronder meer uitleg over de reacties en de schets.

EEN POSITIEVE ONTWIKKELING

In het algemeen staan de mensen die wij hebben gesproken zeer positief tegenover de herontwikkeling. Zij storen zich in de huidige situatie veelal aan de verouderde en rommelige uitstraling van het terrein. Ook is er sprake van een groot parkeerprobleem, aangezien de bewoners van de woonarken op de eilanden achter De Plashoeve en naast de recreatiewoningen allen parkeren op het voorterrein. De huidige parkeercapaciteit is niet afdoende voor deze vraag. Hetzelfde geldt voor de afvalvoorziening, waardoor afval regelmatig naast de afvalcontainers belandt. Bovendien geeft café De Plashoeve (in niet corona-tijd) naast gezelligheid ook regelmatig geluidsoverlast. Niet iedereen zit hierop te wachten. Een herontwikkeling van het terrein is dus welkom!

AANDACHTSPUNTEN VOOR HET ONTWERP

Naar aanleiding van de eerste verkennende gesprekken en de nieuwsbrief heeft de buurt aandachtspunten voor het ontwerp meegegeven. De genoemde aandachtspunten zijn gebaseerd op de eerste tekeningen die aan de buurt zijn gecommuniceerd. Voor de volledigheid voegen wij deze schetsen hieronder nogmaals aan de nieuwsbrief toe.



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





Toelichting: het eerste (ondertussen oude) schetsontwerp

MULLENERS + MULLENERS
ARCHITECTUUR STEDENBOUW LANDSCHAP

LEEFBAARHEID

Het belangrijkste aandachtspunt voor het nieuwe ontwerp is volgens de buurt de leefbaarheid. Bewoners zijn hier komen wonen vanwege de rust, privacy, ruimte en het uitzicht. Hier moet het toekomstige ontwerp rekening mee houden. Zeker als het gaat om de schaal en de positionering van de toekomstige woningen. De twee u-vormige woonblokken worden te grootschalig gevonden. Door de positionering van de twee gebouwen bestaat de zorg dat de privacy en lichtinval voor bijvoorbeeld de recreatiewoningen worden ontnomen.

BOOTHUIZEN

Hetzelfde geldt voor de appartementen op de boothuizen. Een veelgehoorde zorg is dat dit nadelig werkt voor de privacy. Niet alleen voor achterliggend Arkenpark, maar ook voor de

recreatiewoningen en de vijf naastgelegen woon-arken. Omwonenden zijn daarnaast bang dat het zicht naar het groen en de bomen wordt ontnomen. Door het naar voren verplaatsen van de boothuizen leeft de zorg dat de vaargeul te smal wordt. Dit laatste wordt nog onderzocht.

GOEDE PARKEEROPLOSSING

Het toekomstige ontwerp voor het Plashoevertrein moet voorzien in een goede parkeeroplossing. Zeker nu er een parkeerverbod komt voor de Baambrugse Zuwe 127A t/m 165. Hierbij moet niet alleen rekening worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor auto's, maar ook voor fietsers, scooters en motoren. De zorg bestaat dat bij extra woningen de parkeerdruk alleen maar toeneemt. In de eerste schets zijn 120 parkeerplekken ingetekend achter de boothuizen.

Deze parkeerplekken zouden bereikbaar zijn door een smalle eenrichtingsweg over het water. Met name over die weg bestaat de zorg dat dit de rust en het aanzicht verstoort. Met 120 parkeerplekken betekent dat best wat verkeersbewegingen per dag. Omwonenden vinden dit niet prettig. Bovendien hoeven bewoners van het Arkenpark niet per sé parkeerplekken dicht bij hun woning.

RESTAURANTFUNCTIE

In de eerste schets is restaurant en café De Plashoeve weggehaald. Veel omwonenden zijn het vanwege geluidsoverlast eens met het verdwijnen van de caféfunctie, maar zien de restaurantfunctie het liefst terugkomen in het toekomstige ontwerp. Wel graag laagdrempelig en relaxt met lekker eten, zoals De Haven Club in Loosdrecht.

GOEDE VOORZIENINGEN

Hiernaast is er nog een aantal praktische zaken van belang. Zo moet het nieuwe ontwerp rekening houden met een goede afvalvoorziening en voldoende brievenbussen. De buurt vraagt zich af of de gepresenteerde plannen de afvalproblematiek niet juist alleen maar vergroten. Daarnaast moet het huidige toegangspad langs de recreatiewoningen terugkomen als ontsluiting voor de recreatiewoningen en de achterliggende woonarken. Het ondergrondse leidingwerk is hier bovendien rommelig. Het is wenselijk om dit meteen aan te pakken, net als de trage internetverbinding rond en op het te ontwikkelen Plashoeve-terrein.

HAMPTONS-STIJL

Wat betreft de stijl wordt de 'Hamptons-stijl' die architect Ton Mulleners van Mulleners + Mulleners Architecten voor zich ziet erg gewaardeerd. Deze stijl is gebaseerd op het huidige café-restaurant De Plashoeve en wordt, als het aan het ontwerp-team ligt, doorgetrokken in het nieuwe ontwerp. Dat betekent veel hout en lichte kleuren. Een stijl die perfect past in een nautische omgeving. De buurt is hier enthousiast over.



Toelichting: impressies van de beoogde architectuur en sfeer



Er zijn overigens meer wensen, zorgen en aandachtspunten geuit. Dat voert te ver om hier te benoemen. Wij nemen uiteraard alles mee richting het verdere proces.

NIEUWE SCHETSEN

Op basis van de feedback van de buurt op de eerste schetsen en de nieuwsbrief, heeft architect Ton Mulleners een nieuwe schets gemaakt. Zoals gezegd, wordt het ontwerp samen met omwonenden en andere belanghebbenden gemaakt. Na de zomerperiode gaan wij graag opnieuw uitgebreid met de omgeving in gesprek over het ontwerp en de keuzes die voorliggen. De exacte aantallen voor bijvoorbeeld de nieuwe woningen en het aantal parkeerplekken zijn nu nog niet duidelijk. Dit is immers nog onderwerp van gesprek. Zie deze schets dus vooral als een schetsmatige potentiële invulling van het terrein.

EEN LUCHTIGER PLAN

In deze schets heeft het ontwerpsteam goed geprobeerd te luisteren naar de zorgen en wensen van de omgeving. De belangrijkste aanpassingen in deze schets zijn dan ook de schaal en door-

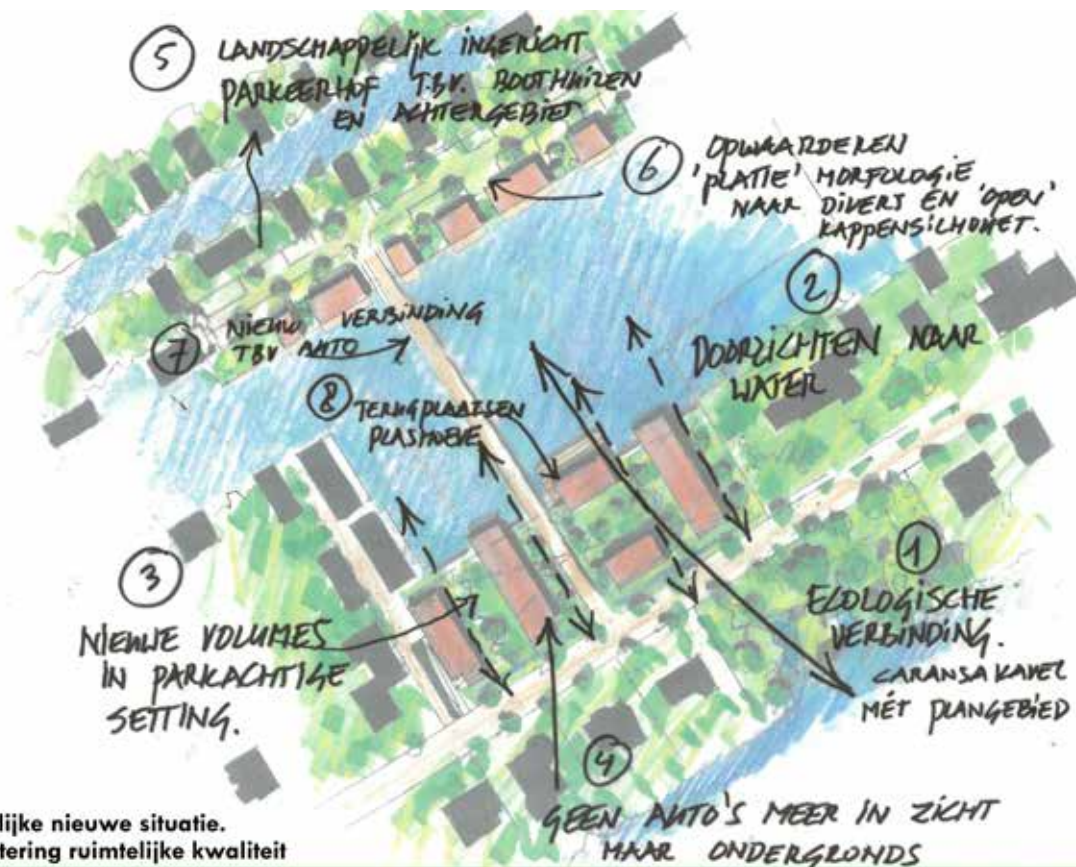
zichten. Om de privacy zoveel mogelijk te waarborgen, is de massa van de nieuwe woonblokken aan de Baambrugse Zuwe verminderd en zijn ze anders gepositioneerd. In plaats van twee u-vormige blokken, staan er nu vijf kleinschaligere blokken. Hierdoor ontstaat er een betere doorkijk richting het water. Dit geeft ruimte.

BOOTHUIZEN

Hetzelfde is gedaan bij de boothuizen. In plaats van een rechthoekig blok van boothuizen, zoals in de huidige situatie, is in deze schets een aantal boothuizen verwijderd. Uiteraard alleen de boothuizen die eigendom zijn van de projectontwikkelaar (14 boothuizen) en in goed overleg met de huidige huurders. Hierdoor ontstaan meer doorzichten van het voorterrein naar het achterterrein, wat meer ruimte en lucht creëert. Later in het proces wordt nog gekeken naar de exacte inrichting hiervan. Op de boothuizen is nu



Toelichting: nieuwe schets zoals ingediend via het principeverzoek



Mogelijke nieuwe situatie. Verbetering ruimtelijke kwaliteit

MULLENERS - MULLENERS
ARCHITECTUUR, STEDENBOUW, LANDSCHAP

Toelichting: nieuwe schets zoals ingediend via het principeverzoek

nog wel een aantal appartementen getekend. Dit gebeurt uiteraard alleen in goed overleg en met instemming van de huidige boothuiseigenaren.

EEN LAAGDREPELIGE RESTAURANTFUNCTIE

Ook met de wens om de restaurantfunctie van De Plashoeve te behouden wordt rekening gehouden. Dit geeft een gewenste reuring, mits er goede parkeer- en afvaloplossing komen en de nachtelijke overlast verdwijnt. Geen café dus, maar wel een restaurant. In de tekening is hier ruimte voor gemaakt aan het water, met een (aanleg)steiger voor bezoekers.

PARKEREN

Een onderwerp van discussie blijft het parkeren. De benodigde hoeveelheid parkeerplekken in de toekomstige situatie is nu nog lastig in te schatten. Dit is zoals gezegd afhankelijk van de

hoeveelheid woningen die wordt toegevoegd. In deze schets gaan wij daarom nog uit van een deel van het parkeren achter de boothuizen. Gemeente De Ronde Venen heeft in 2018 een onafhankelijk parkeeronderzoek laten uitvoeren door onderzoeksbureau Empaction. De huidige situatie kent 136 tot 141 parkeerplekken. Door het ontbreken van markering is het aantal niet exact te bepalen. In de toekomstige situatie werken wij nu met het idee om de commerciële jachthaven- en boothuizenfunctie te laten vervallen, mede als oplossing voor de parkeerproblematiek. De boothuizen en jachthaven worden in de toekomst dan enkel door particulieren die in de buurt wonen gebruikt. Ook het hotel verdwijnt. Hierdoor vermindert volgens Empaction de parkeerbehoefte met 95 parkeerplekken. Echter, door het toevoegen van woningen zijn er uiteraard in de toekomstige situatie extra parkeerplaatsen nodig.

Initiatiefnemer JeeGee Vastgoed streeft naar zoveel mogelijk ondergronds parkeren. Hierdoor verdwijnt het parkeren voor een groot deel uit het zicht. Volledig ondergronds parkeren is echter niet afdoende. Gedeeltelijk bovengronds parkeren achter de boothuizen blijft dus nodig om het parkeerprobleem van alle bewoners op het terrein op te lossen. Hoeveel parkeerplekken er uiteindelijk achter de boothuizen nodig zijn en hoe dit wordt vormgegeven, is later in het proces onderwerp van gesprek. Hier zijn nog allerlei keuzes in te maken. Gezamenlijk met u gaan wij graag op zoek naar de juiste balans tussen een gedegen parkeeroplossing enerzijds en het behouden van de rust, ruimte en het uitzicht anderzijds. De keuzes die hierin worden gemaakt,

zijn uiteraard ook van invloed op de uiteindelijke positionering van de boothuizen en de breedte van de vaargeul.

VERKEER

In de nieuwe schets komt de weg over het water terug. De parkeerplekken achter de boothuizen, of in ieder geval een deel daarvan, blijven immers nodig. De weg is op verzoek van omwonenden wel verplaatst naar het midden van de haven. Momenteel onderzoeken wij de opties om de weg visueel zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Bijvoorbeeld met een houten ophaalbrug, of juist door de weg op of net onder het wateroppervlak te leggen, zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar is. Dit vraagt nog om verdere uitwerking.



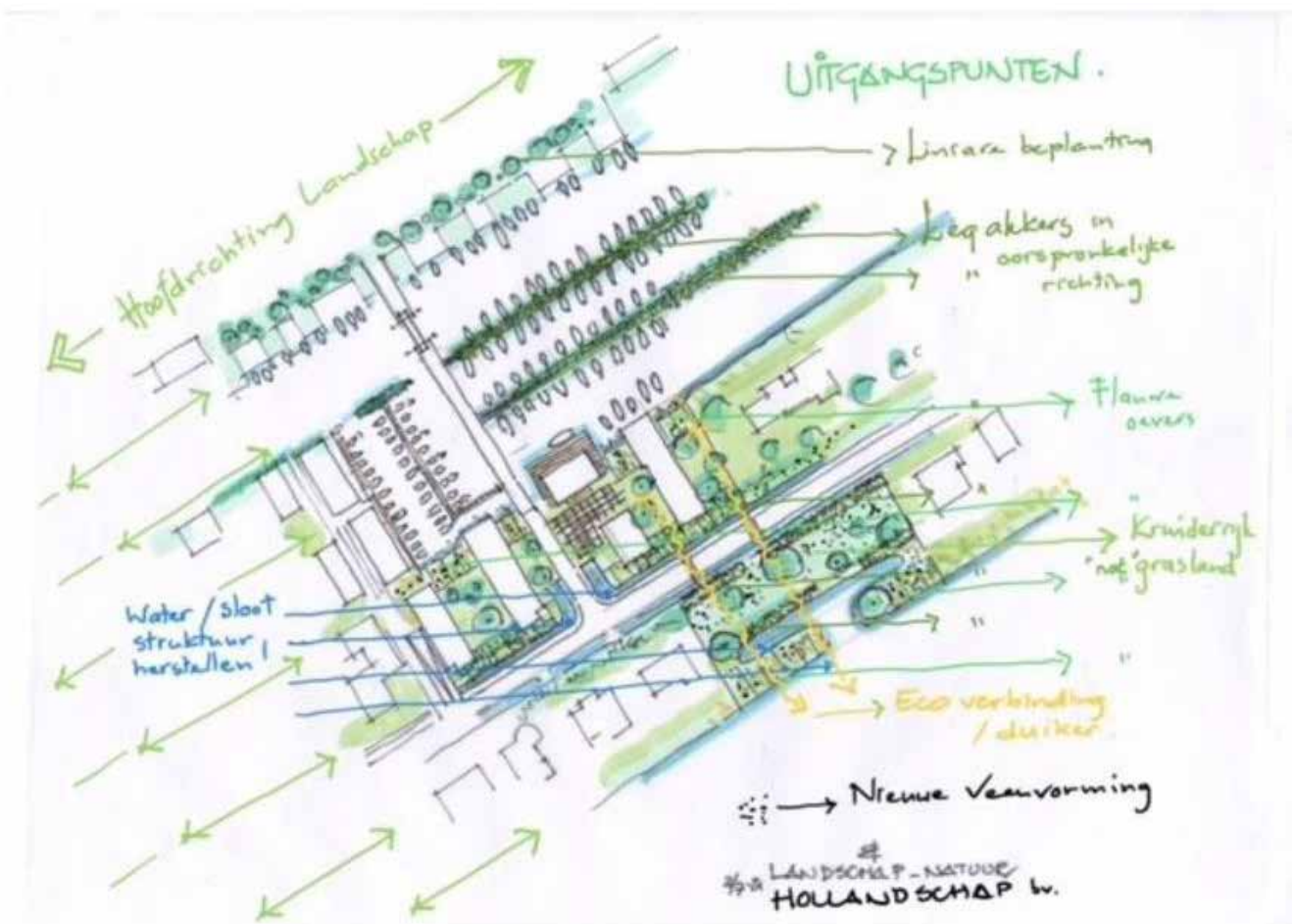
“Waterfront Vinkeveen: schitterend aan het water van de Vinkeveense Plassen”

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Landschapsarchitectenbureau Hollandschap is inmiddels aangehaakt om het nieuwe ontwerp voor het Plashoeve-terrein landschappelijk in te kaderen. Belangrijk onderdeel hiervan is het Caransa-park. Het is wenselijk om een groene ecologische verbinding te realiseren tussen het Caransa-park en het Plashoeve-terrein, zodat beide zijden van het water ecologisch met elkaar verbonden worden. Het terrein zelf is momenteel relatief overgroeid met uitheemse soorten. Als onderdeel van de herontwikkeling is het voornemen om dit terrein kwalitatief te

verbeteren met inheemse soorten. Dit draagt bij aan de verbetering van de ecologie en biodiversiteit. Voorop staat dat het Caransa-park dus groen blijft.

Hollandschap heeft voor deze ecologische verbinding een eerste tekening gemaakt voor in het principeverzoek, zie hieronder. Later in het proces wordt dit verder uitgewerkt, waarover u uiteraard kunt meedenken.



Toelichting: eerste schets voor het versterken van de ecologische verbinding



CONCLUSIE

In de nieuwe schets die voorligt - en ondertussen is ingediend via het principe-verzoek - heeft het ontwerpteam er alles aan gedaan om zoveel mogelijk aandachtspunten van de omgeving te verwerken. De tweede schets houdt rekening met de volgende aanpassingen:

- De massa wordt minder;
- De positionering van de nieuwe te realiseren woningen is herzien om de privacy te waarborgen;
- De doorzichten richting het water en het groen worden verbeterd;
- De restaurantfunctie komt terug op het terrein;
- De commerciële jachthaven- en boothuizenfunctie gaat weg;
- De weg over het water is verplaatst naar het midden van de ontwikkeling;
- Er wordt goed gekeken naar de landschappelijke inpassing van het nieuwe plan;
- De ecologische verbinding en de biodiversiteit wordt versterkt, ook in het Caransa-park.

Let wel: de nieuwe ontwerprichting wordt na de zomer samen met omwonenden verder uitgewerkt. Niks van bovenstaande heeft dus een definitieve status. Onderwerp van gesprek blijft in ieder geval de hoeveelheid parkeerplekken en de locatie daarvan. Dit moet uiteraard in relatie worden gezien met de hoeveelheid te realiseren woningen. Hierin gaan wij graag samen met u op zoek naar de beste oplossingen.



HOE NU VERDER?

Zoals gezegd is het principeverzoek ondertussen bij gemeente De Ronde Venen ingediend. Na de gemeentelijke reactie op het principeverzoek gaan wij graag opnieuw met u in gesprek. De gemeente stelt geen wettelijke termijn aan het principeverzoek. Wanneer dit precies wordt, is dus vooraf lastig te zeggen. Wij gaan ervan uit na de zomer opnieuw bij u terug te komen. Uiteraard houden wij u hiervan op de hoogte.

VRAGEN EN/OF OPMERKINGEN?

Heeft u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen en/of opmerkingen? Stel ons deze dan gerust via het e-mailadres info@waterfrontvinkeveen.nl. Reacties op deze tweede nieuwsbrief en het schetsvoorstel zijn uiteraard weer welkom. De reacties nemen wij mee in de voorbereiding van het verdere gesprek na de zomer.



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



Architect: **Mulleners + Mulleners Architecten**
Participatie & communicatie: **Bureau Lokahi**



Waterfront
VINKEVEEN VIEW ON AMSTERDAM