

Vragen en antwoorden inzake voorlopige ideeën gebiedsontwikkeling Vlinderveen/Slakkenveen Waterland

25 juni 2021

In dit document vindt u antwoorden op (veelgestelde) vragen inzake de voorlopige ideeën voor gebiedsontwikkeling in de wijk Waterland, in de buurten Vlinderveen en Slakkenveen. Hierin zijn de vragen die vooraf, tijdens en na de online informatiebijeenkomst van 15 juni zijn gesteld, opgenomen. Dat geldt ook voor de vragen die gesteld zijn tijdens het bezoek van de wethouders Igor Bal en Wouter Struijk en Realconomy aan het winkelcentrum op vrijdag 18 juni.

Algemeen

Wat bedoelt gemeente Nissewaard met een kwaliteitsimpuls?

De gemeente Nissewaard ziet in de wijk Waterland, in de buurten Vlinderveen en Slakkenveen, een aantal kansen voor verbetering. Dit zijn verbeterpunten zoals onderwijs, het park De Eendenkooi, wonen, het revitaliseren van het winkelplein en het verbeteren van verkeersontsluiting/parkeren.

Wat zijn concrete praktijkvoorbeelden van een kwaliteitsimpuls?

Denk hierbij aan het vergroten van het aanbod van appartementen om ervoor te zorgen dat ouderen en starters in de wijk kunnen blijven wonen, maar ook aan het verbeteren van de looproute naar het park De Eendenkooi. Wellicht is een nieuw onderwijsgebouw haalbaar. Ook is het goed denkbaar dat door deze herontwikkeling het winkelcentrum aantrekkelijker wordt en dat de ontsluiting wordt geoptimaliseerd.

Wat voor effect heeft deze kwaliteitsimpuls op de wijk?

Een eventuele ontwikkeling moet het woon- en leefklimaat van de bewoners van de wijk Waterland verbeteren. De wijk is dan bijvoorbeeld aantrekkelijk voor starters en jonge gezinnen, maar ook ouderen in de wijk kunnen hier prettig wonen en doorstromen naar een passende woning in de buurt.

Wat is de rol van Realconomy bij Waterland?

Realconomy is eigenaar van Vlinderveen 217, 475, 477 en 479 en initiatiefnemer. Realconomy heeft bij de gemeente een initiatief ingediend om het pand te transformeren. Vervolgens heeft de gemeente in gezamenlijkheid met Realconomy een aantal kansen gesignaleerd voor een bredere gebiedsontwikkeling. Daarbij kan mogelijk een koppeling worden gemaakt met de naastgelegen scholenlocatie, waar op termijn kosten voorzien zijn, en de verbinding met het park en naastgelegen wijkwinkelcentrum. Realconomy heeft op eigen kosten en initiatief een eerste studie gedaan naar deze bredere gebiedsontwikkeling. In het haalbaarheidsonderzoek zal samen met de gemeente onderzocht worden of een integrale ontwikkeling op deze locatie haalbaar is.

Wat zijn die doelstellingen waarover wordt gesproken? En staan deze doelstellingen vast of is er nog ruimte om doelstellingen toe te voegen / te schrappen?

Realconomy heeft een aantal doelstellingen geformuleerd waaraan een eventuele herontwikkeling minimaal moet bijdragen. Het gaat om de volgende doelstellingen:

- Het winkelplein verbeteren.
- Het park De Eendenkooi, de woonwijk en het winkelgebied ruimtelijk verbinden.
- Een gemixt woonprogramma toevoegen, nieuwe doelgroepen aantrekken en doorstroming mogelijk maken.
- Een nieuwe school realiseren, centraal aan het plein.
- Een aantrekkelijke buitenruimte en verblijfskwaliteit creëren.
- Parkeren en ontsluiting slimmer organiseren.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zullen de doelstellingen in gezamenlijkheid met overige belanghebbenden aangescherpt moeten worden als uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek.

In deze fase gaat het nog om abstracte doelstellingen. Als een stedenbouwkundig ontwerp wordt opgesteld, komen ook aspecten als het beperken van geluidsoverlast, vergroten van veiligheid en de verkeersbewegingen aan de orde. Mocht er ook sprake zijn van hoogbouw dan bekijkt Realconomy ook het (uit)zicht en schaduwwerking.

Is er al iets besloten?

Nee, er is absoluut nog niks besloten. Eerst moet gemeente Nissewaard uitzoeken of met het initiatief van Realconomy de kwaliteitsimpuls voor Waterland (financieel en ruimtelijk) haalbaar is. Blijkt het haalbaar, dan gaat de gemeente met alle belanghebbenden verder in gesprek.

Waarom vindt gemeente Nissewaard de kwaliteitsimpuls in Waterland zo belangrijk?

De afgelopen decennia is er heel veel gebouwd in groeigemeente Spijkenisse. Waterland is zo'n woonwijk die al wat langer geleden is ontstaan. Inmiddels kan de wijk in meerdere opzichten wel een oppepper gebruiken. Met het initiatief van Realconomy is dat wellicht mogelijk.

Het gaat nu eerst om het onderzoeken van ontwikkelkansen voor wonen, onderwijs, de openbare ruimte en maatschappelijke functies. Dit sluit aan bij de toekomstvisie van 'Nissewaard naar 2040'. Dat is een meerjarenprogramma waarbij de gemeente wonen, werken, onderwijs en bereikbaarheid wil verbeteren, zodat Nissewaard een fijne plek blijft om te leven, en dit geval dus Waterland, met name Slakkenveen en Vlinderveen. Meer info over Nissewaard naar 2040 vindt u hier:

<http://nissewaard.nl/nissewaard2040>

Hoe zit het met het bestemmingsplan? Moet dat gewijzigd worden? Is er dan een mogelijkheid om zienswijzen in te dienen?

Ja, als het gebied opnieuw ontwikkeld wordt, moet de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan (omgevingsplan) vaststellen. Hieraan ten grondslag liggen de nodige onderzoeken naar onder andere geluid, milieu, flora en fauna. Het bestemmingsplan moet daarnaast voldoen aan de wettelijk verplichte inspraak en bezwaarprocedure.

PROCES / HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Is 50.000 euro voor een haalbaarheidsonderzoek niet een beetje veel?

Normaal gesproken zou een van de projectleiders van gemeente Nissewaard het haalbaarheidsonderzoek doen. Er was alleen geen ambtelijke capaciteit beschikbaar. Daarom heeft de gemeenteraad 50.000 euro voor vrijgemaakt voor de inhuur van extra capaciteit.

Waarom is er nu al een vertegenwoordiger van Realconomy bij betrokken, terwijl er nog een haalbaarheidsstudie moet worden gedaan? Mogen andere ontwikkelaars ook nog meedoen in het haalbaarheidsonderzoek?

Realconomy is eigenaar en initiatiefnemer. Om die reden speelt Realconomy een rol in het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast worden ook andere partijen (eigenaren, bewoners en ondernemers) gevraagd om input te leveren voor het haalbaarheidsonderzoek.

Wat zijn de criteria voor (een positieve uitkomst van) het haalbaarheidsonderzoek?

Deze criteria zullen gezamenlijk bij de start van het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld moeten worden. De doelstellingen zoals eerder geformuleerd vormen de basis voor deze criteria.

Binnen welke termijn dient het haalbaarheidsstudie haar beslag te hebben/krijgen?

Het is de bedoeling dat we in september de eerste resultaten van het haalbaarheidsonderzoek voorlopig inzichtelijk krijgen. Of dit lukt is mede afhankelijk van het moment waarop er een projectleider van start kan met het haalbaarheidsonderzoek. We verwachten in ieder geval in het najaar aan alle belanghebbenden meer te kunnen laten weten over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

Stel dat de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek niet haalbaar is, wat dan?

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek uitwijst dat verschillende varianten van een ontwikkeling in dit gebied niet haalbaar is, dan blijft de situatie zoals deze nu is en vindt er geen ontwikkeling plaats.

Door welke partij wordt het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd? Mogen bewoners het haalbaarheidsonderzoek inzien? Wie is de opdrachtgever van het haalbaarheidsonderzoek? Betaalt de projectnemer mee aan het onderzoek?

De gemeente huurt extra capaciteit in om een projectleider aan te stellen die het haalbaarheidsonderzoek leidt. De gemeente voert het haalbaarheidsonderzoek uit in gemeenschappelijkheid met diverse partijen. Realconomy is als eigenaar en initiatiefnemer een van de partijen die een belangrijke rol heeft in het haalbaarheidsonderzoek. Ook de schoolbesturen, overige vastgoedeigenaren, bewoners en ondernemers zullen hierin een belangrijke rol spelen. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn openbaar en delen wij met de belanghebbenden per brief en via de webpagina www.nissewaard.nl/waterland.

ONDERNEMERS

Hoe zit het met de ondernemers waarvan het huurcontract is opgezegd door Realconomy?

Er zijn nog geen contracten opgezegd. Realconomy is in gesprek met haar huurders over een mogelijke ontwikkeling op deze locatie en eventuele herhuisvesting (in de nieuwbouw).

Hoe en door wie worden de ondernemers financieel geholpen als ze weg moeten naar een andere locatie of tijd moeten overbruggen?

Daar is in dit stadium nog niets over te zeggen.

Stel dat het plan van Realconomy doorgaat, komen de ondernemers dan terug?

Dat weten we in deze fase nog niet. Realconomy heeft op eigen initiatief een aantal gesprekken gevoerd met huurders. Ook de gemeente zal na de start van het haalbaarheidsonderzoek in gesprek gaan met ondernemers, vastgoedeigenaren en huurders in het gebied om inzicht te krijgen in eventuele wensen en mogelijkheden.

SCHOLEN

Om welke scholen gaat het? En komt er een nieuwe school?

Basisscholen De Veenvlinder en De Wegwijzer liggen in de projectscope van Realconomy. Binnenkort zal een eerste gesprek met de schoolbesturen in Waterland ingepland worden om mogelijkheden en onmogelijkheden te verkennen. Er is nu geen duidelijkheid of er een nieuwe school komt.

Als er een nieuwe school komt, waar worden de leerlingen tijdens de bouw gehuisvest?

Mocht sloop / nieuwbouw aan de orde zijn, dan zal uiteraard gezocht worden naar een passende oplossing om leerlingen tijdens de bouw te huisvesten. Dit kan betekenen dat de planning aangepast wordt of gezocht wordt naar mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.

Als er inderdaad een school gaat komen, hoe gaan dan de verkeersbewegingen plaatsvinden?

De scholen vormen samen met de bestaande verkeersproblematiek een moeilijke puzzel in het haalbaarheidsonderzoek. Dit vraagt om creatieve oplossingen en mogelijk verschillende scenario's. Wellicht is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Daarnaast ligt de nadruk de afgelopen jaren ook op veilige langzaam verkeer routes naar de scholen. Onderzocht moet worden of er mogelijkheden zijn om dit in het gebied zo goed mogelijk te organiseren.

Veiligheid, met name rond de scholen, is een vaak gezien probleem in Waterland, wordt hier prioriteit aan gegeven? Daarvoor hoeven we toch niet te wachten op nieuwe plannen?

Een veilige schoolomgeving is al langere tijd een prioriteit van de gemeente Nissewaard. In 2019 is het samenwerkingsproject Veilige Schoolomgevingen Nissewaard ondertekend en hieruit vloeien een aantal maatregelen voort die in de wijk genomen zijn. Ook in het haalbaarheidsonderzoek zal verkeersveiligheid rond de scholen een speerpunt zijn.

HOOGBOUW

Komt er hoogbouw?

Ten aanzien van woningbouw kunnen wij ons heel goed voorstellen dat met de nieuwbouw een nieuw segment wordt toegevoegd om doorstroming binnen de wijk te bevorderen en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Wat we zien, is dat de woningvoorraad in de wijk Waterland vrij eenzijdig is. Vrijwel alle woningen dateren uit de jaren '70, 80% van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen en 75% van de woningen zijn koopwoningen. Het gaat de gemeente en de initiatiefnemer dus niet zozeer om hoogbouw, maar om een passend woonproduct toe te voegen dat ook ruimtelijk goed inpasbaar is, zoals wellicht appartementen. In het haalbaarheidsonderzoek zal dit ook meegenomen worden.

Er zijn tekeningen waar wel degelijk hoogbouw in te zien is. Hoe moet ik die tekeningen interpreteren?

Dit zijn eerste schetsen gemaakt door Realconomy. De schetsen zijn een eerste aanzet geweest om het gesprek met de gemeente te voeren. De schetsen hebben geen status. Het college heeft geen besluit genomen over de tekeningen / schetsen.

De tekeningen van Realconomy zijn niet (meer) op de website van Nissewaard te vinden. Zijn die soms geheim?

Nee, deze zijn niet geheim. Deze schetsen zijn slechts indicatief (zie ook vorige vraag/antwoord) en om die reden niet (meer) gepubliceerd, omdat hier verwarring over is ontstaan. Mocht uit het haalbaarheidsonderzoek blijken dat gebiedsontwikkeling kansrijk is, delen wij graag in een volgende fase schetsontwerpen met belanghebbenden.

PARKEREN – ONTSLUITING - VERKEERSDRUKTE

Verkeersdrukke, parkeerproblemen, opstoppingen zijn nu al vaak een probleem in dit gebied, hoe wordt dit opgepakt wanneer er nog meer woningen gerealiseerd worden?

Ontsluiting van de buurt en parkeren is een belangrijk aandachtspunt in het haalbaarheidsonderzoek. We zien op dit moment al een knelpunt bij parkeren en doorstroming in de buurt. In het haalbaarheidsonderzoek zullen de mogelijkheden verkend worden om de bestaande verkeersstructuur (zowel voor de auto als voor langzaam verkeer) zo goed mogelijk te organiseren.

Hoe ziet Realconomy de bereikbaarheid en bewegingen naar en van de locatie door de bouwactiviteiten?

Op dit moment is hier nog niks over te zeggen. Wel is het zo dat er op dit moment in veel stedelijke gebieden ontwikkeld wordt. Zelfs in de binnenstad van Amsterdam en Rotterdam vormt dit nauwelijks tot geen belemmering.

WINKELCENTRUM

Waarom koopt Realconomy niet de rest van het winkelbestand aan? Dan kun je de herinrichting en ontwikkeling echt integraal benaderen.

Zowel de gemeente als Realconomy zijn geen eigenaar van de panden op het winkelcentrum. Om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling is het dan ook niet nodig/wenselijk dat Realconomy de overige winkelpanden aankoopt. Wel is het van belang om de gezamenlijke doelstellingen en wensen/mogelijkheden met elkaar te verkennen. Met de start tijdens het haalbaarheidsonderzoek zal hier aandacht voor zijn.

Gaat Realconomy investeren in de buitenruimte/het winkelplezier?

Realconomy gaat niet investeren in de buitenruimte / het winkelplezier. Doel van een eventuele ontwikkeling moet zijn dat deze een meerwaarde oplevert op meerdere vlakken, denk aan een aantrekkelijke openbare ruimte, betere verbindingen en een verlevendiging van het winkelcentrum.

Gaat de gemeente investeren in het verbeteren van de leefomgeving, of is het doel, dat deze update van het winkelcentrum Waterland geld op gaat leveren in de gemeentekas?

Uit ervaring weten we dat binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen over het algemeen geld kosten en weinig geld opleveren. Dit is verantwoord zolang met deze investeringen ook meerdere resultaten worden behaald (denk aan onderwijs, kwaliteitsslag leefomgeving, verkeersveiligheid, etc.) tegen relatief lage investeringslasten.

PARK EENDENKOOI

Wat is de bedoeling met park De Eendenkooi?

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zullen ook de koppelkansen voor het park De Eendenkooi onderzocht worden. Op hoofdlijnen zien we kansen om de bereikbaarheid/ zichtbaarheid en verbinding met de wijk te versterken.

COMMUNICATIE & BETREKKEN BELANGHEBBENDEN

Wanneer worden de bewoners en ondernemers betrokken bij de plannen voor Waterland?

Op dit moment onderzoekt gemeente Nissewaard in hoeverre er een kwaliteitsimpuls in Waterland mogelijk is. Dit gebeurt aan de hand van een haalbaarheidsonderzoek waarbij een initiatief van Realconomy de aanleiding hiertoe gaf. Pas als dat haalbaarheidsonderzoek positief uitpakt, kunnen we spreken over een voorlopig plan. Dat is ook het moment om te starten met een participatietraject van de belanghebbenden in Waterland. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek raadpleegt de gemeente wel al de belanghebbenden, zodat de gemeente een idee krijgt van wat hun wensen zijn en dit mee

kan wegen in het haalbaarheidsonderzoek. Het gaat nu dus alleen om voorlopige ideeën voor eventuele gebiedsontwikkeling in de wijk Waterland, in de buurten Slakkenveen en Vlinderveen.

Wanneer en hoe horen de bewoners, ondernemers, scholen en andere belangstellenden meer?

Naast met de Stichting Waterland en Bewonersgroep Waterland zullen op korte termijn ook gesprekken ingepland worden met alle ondernemers en de schoolbesturen in de wijk. Daarnaast start binnenkort het haalbaarheidsonderzoek waarin ook de input van belanghebbenden in meegewogen worden. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zullen kenbaar gemaakt wordt per brief en via de webpagina www.nissewaard.nl/waterland.

Over de visie van het ontwerp is geen inbreng mogelijk geweest. Waarom is er niet van tevoren informatie gedeeld met alle wijkbewoners en ondernemers?

Het plan bevindt zich nog in een initiatieffase er is nog geen sprake van een project, laat staan een ontwerp. Om die reden is het ook niet mogelijk geweest om in een eerder stadium informatie te delen met wijkbewoners en ondernemers. Het is niet gebruikelijk dat er een uitgebreid participatietraject plaatsvindt in een initiatieffase.

Wat wordt er gedaan met door bewoners en ondernemers zelf aangedragen plannen?

Vanuit diverse hoeken hebben wij alternatieve plannen ontvangen. Dit levert waardevolle input op om mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek. Het geeft een goed beeld van wat er leeft onder belanghebbenden en op welke punten volgens hen de focus ligt en waar de knelpunten in de wijk zich bevinden. We nemen deze plannen (kansen en knelpunten) mee in het haalbaarheidsonderzoek.

Komen er nog andere mogelijkheden om in gesprek te gaan?

Ja, tijdens het haalbaarheidsonderzoek zullen er nog meerdere momenten volgen om in gesprek te gaan met de diverse betrokken partijen.

Hoe worden alle bewoners op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen?

Op de webpagina www.nissewaard.nl/waterland delen wij actuele informatie. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zullen kenbaar gemaakt wordt per brief en via de webpagina www.nissewaard.nl/waterland.

Is de online informatiebijeenkomst van 15 juni op een later tijdstip nog ergens terug te zien?

Ja, dat kan via: <https://www.nissewaard.nl/werk-in-uitvoering/projecten/online-informatiebijeenkomst-waterland-terugkijken.htm>