

VOORSTEL AAN HET COLLEGE

Onderwerp: uitwerking Landschapsplan "De Tiendzone Uitgewerkt"		Datum: 21-11-2007	Nota: B Beleidstaak: Programma 3
Nummer: 2007-21544 Ingeboekt op: 12 november 2007			
Afdeling: Cluster Planvorming	Behandelend ambtenaar: J. de Boer	Afdelingshoofd:	Sectordirecteur: Th. H. Lotman

Advies andere afdelingen: E.J. van de Velde (Beheer en Werkvoorbereiding)

Voorstel:

1. Akkoord te gaan met de nieuwe indeling van het Tiendzonegebied;
2. De huidige gebruikers hierover te informeren;
3. Met de huidige gebruikers huurovereenkomsten te sluiten tegen het geldende tarief voor volkstuinen/grasland;
4. De onderhandelingen starten tot aankoop van strookjes grond van vier eigenaren.

BBC:	Secretaris:
------	-------------

Referendabel: Nee	Communicatie: Nee	RIS: Nee
-------------------	-------------------	----------

Portefeuillehouder: J. Tegelaar Regionale samenwerking, Ruimtelijke Ontwikkeling, Onderwijs, Financiën.	Paraaf voor gezien:
---	---------------------

Voor Collegevergadering d.d.:	Raad: Nee
-------------------------------	-----------

	Burgemeester	J. Tegelaar	A. Vogel	A. van Leeuwen	M. Zaal
Conform voorstel	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>
Bespreken in college					

Besluit college:

conform

04 DEC. 2007

Onderwerp: Uitwerking Landschapsplan "De Tiendzone Uitgewerkt"

Voorstel:

1. Akkoord te gaan met de nieuwe indeling van het Tiendzonegebied;
2. De huidige gebruikers hierover te informeren;
3. Met de huidige gebruikers huurovereenkomsten te sluiten tegen het geldende tarief voor volkstuinen/grasland;
4. De onderhandelingen starten tot aankoop van strookjes grond van vier eigenaren.

Eerdere besluiten: Raadsbesluit van 28 mei 2003, vaststellen Landschapsplan "De Tiendzone Uitgelicht"

Aantal pagina's voorstel: 4

Aantal bijlagen: 5

Datum: 21-11-2007

0. Samenvatting

1. Inleiding

Op 28 mei 2003 is het Landschapsplan "De Tiendzone Uitgewerkt" (bijlage 1) door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt is de komende jaren de Tiendzone geleidelijk vorm te geven. Het betreffende gebied zal ook in de verdere toekomst, qua gebruiksfuncties, blijven veranderen.

Afgelopen maanden is een inventarisatie gemaakt van de wensen van de gebruikers in de Tiendzone. Hiervoor is iedere gebruiker apart op het gemeentehuis geweest voor een gesprek. De wensen zijn in het nieuwe plan zoveel mogelijk verwerkt. Daarna zijn de gebruikers wederom uitgenodigd om het nieuwe voorstel met hen te bespreken.

2. Uitwerking van het probleem

Algemeen

Het Tiendzonegebied zal in de komende jaren geleidelijk de vormen van het landschapsplan "De Tiendzone Uitgewerkt" aannemen. Belangrijke accenten als fietspaden, een voetpad, speelplekken en particuliere bouw kavels zullen het eerst worden uitgevoerd. Met name omwonenden uit de Oostpolder vragen om speelplekken. Ook zullen, waar nodig, sloten worden gegraven of verbreed.

Het streven is hiermee in het eerste kwartaal van 2008 te starten.

De zeven particuliere bouw kavels in het gebied zullen worden uitgegeven gelijktijdig met de ontwikkeling van het voormalige AZC terrein, namelijk in de loop van 2008. De kavels moeten nog worden voorbelast. Tijdens de voorbelastingperiode (1 jaar) kan de koper starten met de ontwikkeling van de woning. In 2009 kan, na het weghalen van de voorbelasting, met de bouw van de woning worden gestart.

Na de besluitvorming door de gemeenteraad in mei 2003 werd een commissie geformeerd. Deze commissie bestond uit gebruikers, omwonenden, een vertegenwoordiger van de Natuur- en Vogelwacht en vertegenwoordigers van de gemeente. Hiermee zijn een aantal gesprekken gevoerd over de invulling van het gebied. Tijdens deze gesprekken zijn een aantal punten afgesproken om deze, waar mogelijk, mee te nemen bij de planontwikkeling.

Overleg gebruikers

De afgelopen periode is een inventarisatie gemaakt van het Tiendzonegebied. Veel tijd en werk is gaan zitten bij het zoeken naar met name de "formele" gebruikers. Daarna zijn de gebruikers uitgenodigd voor een gesprek met als doel hen te informeren over het te lopen uitvoeringstraject en te inventariseren wat hun wensen zijn. Nagenoeg alle gebruikers hebben de wens geuit op de huidige locatie te blijven. Tijdens de gesprekken kwamen veel emoties los. De meeste gebruikers hebben al jaren "hun landje" in gebruik.

Van gemeentewege is aangegeven dat de veranderingen in het gebied geleidelijk zullen gaan verlopen met uitzondering van de aanleg van fietspaden en het voetpad, sloten/watergangen, speelplekken en de zeven particuliere bouw kavels.

Aan de gebruikers is meegedeeld dat een nieuwe indeling in de nieuwe beschikbare ruimte zal worden gemaakt. Nadrukkelijk is tijdens de gesprekken aangegeven dat de uitgeefbare ruimte in het gebied beperkter zal worden en er geen toezeggingen kunnen worden gedaan. Met de gebruikers is afgesproken,

dat de nieuwe inrichting van het gebied met hen zal worden besproken voordat het plan ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd. Van elk gesprek zijn korte verslagen gemaakt en naar de gebruikers gestuurd. Inmiddels is een tweede gespreksronde geweest waarin het nieuwe voorstel is uitgelegd. Over het algemeen is het nieuwe voorstel positief ontvangen. Slechts één gebruiker heeft te kennen gegeven het met een aantal, door de raad besloten, punten in het nieuwe plan niet eens te zijn.

3. Oplossingsrichtingen/alternatieven

Uitwerking nieuwe voorstel

Na de inventarisatie van het gebied met de gebruikers, is gestart met planvorming voor de nieuwe invulling van de Tiendzone.

Zoals in 2003 is afgesproken is het doel een geleidelijke verandering van functies in het gebied te realiseren. De geplande fietspaden, voetpad, particuliere bouwkavels, speelplekken en te graven sloten/watergangen zullen de grootste veranderingen teweeg brengen in het gebied.

Met name het voetpad zal op een aantal plaatsen percelen grond doorsnijden waardoor bepaalde bestemmingen worden opgeheven of gewijzigd.

De huidige gebruikers worden zoveel mogelijk op hun huidige "landje" gehandhaafd. Enkele gebruikers wordt, in verband met het aanbrengen van de genoemde nieuwe functies, een andere locatie aangeboden. Deze nieuwe locaties worden door de gemeente zoveel mogelijk bruikbaar gemaakt.

Beheer

De Tiendzone zal in de komende jaren geleidelijk haar definitieve vorm en gebruiksfunctie krijgen.

In "De Tiendzone Uitgewerkt" wordt aangegeven dat het door de gemeenteraad vastgestelde plan richting geeft aan die vorm, zonder deze te fixeren. Het betreffende gebied zal ook in de toekomst blijven veranderen. Om de veranderingen te begeleiden, te sturen en te beoordelen wordt - bij voldoende belangstelling - in "De Tiendzone Uitgewerkt" voorgesteld een beheercommissie samen te stellen. Deze commissie zal bestaan uit gebruikers en omwonenden, bij voorkeur verschillende leeftijdscategorieën.

De gemeente maakt, bij toekomstige veranderingen en uitgifte van gronden, de voorstellen en toewijzingen. Deze worden daarna met de beheercommissie besproken.

Voorgesteld wordt om de beheercommissie te laten beschikken over werkkapitaal, te gebruiken voor investeringen in het openbare gebied (bijvoorbeeld aanpassing speelplek, opzetten oeveraarspaal). Een deel van het werkkapitaal zal kunnen worden gehaald uit de huuropbrengsten.

De gemeente zal zorgdragen voor de huurcontracten en het innen van de huuropbrengsten.

Aankoop grond

Door de stedenbouwkundige aanpassing van het voormalige AZC terrein zal het aan de noordzijde van het plan geplande fietspad met daarnaast de watergang worden verplaatst.

Hierdoor komt een gedeelte van de watergang met talud in het terrein van vier particuliere grondeigenaren te liggen.

Voor de ontwikkeling van het voormalige AZC terrein en de ontwikkeling van de Tiendzone is het gewenst de strook grond van de vier particuliere grondeigenaren aan te kopen.

Planning

Zodra het college akkoord is gegaan en de gebruikers geïnformeerd zijn over het besluit kan daadwerkelijk worden gestart met de uitwerking en besteksgereed maken van het plan.

De planning ziet er als volgt uit:

- collegebesluit	november 2007;
- start maken bestek	december 2007;
- aanbesteding	februari 2008;
- start werkzaamheden	maart/april 2008

Tekeningen

Op bijgevoegde tekeningen nummers 11.038 (bijlage 2) en 11.039 (bijlage 3) wordt het Tiendzonegebied aangegeven met de bestaande indeling van de gebruikers.

Op tekeningen nummers 11.040 (bijlage 4) en 11.041 (bijlage 5) wordt de nieuwe indeling van de gebruikers (lees huurders) aangegeven. Hierop is te zien dat, door de nieuwe invulling van het gebied, enkele gebruikers grond hebben ingeleverd of zijn verplaatst maar het merendeel op "hun eigen landje" gehandhaafd blijft.

4. Communicatieve aspecten

1. Het doel:

De gebruikers van het Tiendzonegebied informeren over de nieuwe indeling van het Tiendzonegebied.

2. De boodschap: n.v.t.

3. De doelgroep: n.v.t.

- 4. De afzender: n.v.t.
- 5. Tijdstip en duur: n.v.t.
- 6. Middelen; n.v.t.

5. Juridische aspecten

Het betreffende deel van de Tiendzone valt onder het bestemmingsplan "Oostpolder 1993".
De toekomst van dit parkdeel kan worden vastgelegd in een uitwerkingsplan.

6. Bestuurlijke aspecten

n.v.t.

7. Financiële aspecten

Alle werkzaamheden binnen dit gebied kunnen worden gefinancierd uit de grondexploitatie Oostpolder.
Indien de huuropbrengst voor het werkkapitaal van de beheercommissie niet toereikend is, kan deze worden aangevuld uit de grondexploitatie Oostpolder. Over de hoogte van dit bedrag wordt het college geïnformeerd zodra de beheercommissie haar werk gaat doen.

In het kader van projecten Manden Maken is een bedrag van € 70.000 beschikbaar gesteld voor dit project.
De voorwaarde is echter dat dit bedrag in 2007 wordt uitgegeven. In verband met het uitlopen van de gesprekken met de gebruikers zal dat niet worden gehaald. Overleg vindt plaats om de subsidie te behouden.

In de huidige situatie wordt door de meeste gebruikers geen huur betaald. Dat is ontstaan nadat in 2003 bekend was geworden dat het Tiendzonegebied opnieuw zou worden ingericht. Ook was, tot voor kort, in een aantal gevallen onduidelijkheid wie de gebruikers van de gronden waren.
Nu alle gebruikers zijn getraceerd, en zodra de herindeling van het gebied heeft plaatsgevonden, kan weer huur worden gevraagd.
De verhuur zal worden gebaseerd op het gebruik als volkstuin of grasland met het daarbijhorende huurtarief.

8. Personele aspecten

n.v.t.

9. Medezeggenschap

n.v.t.

10. Overige

n.v.t.

11. Conclusie

De nieuwe indeling van het Tiendzonegebied is vrijwel in overeenstemming met het landschapsplan "De Tiendzone Uitgewerkt".

Alle huidige gebruikers kunnen in het nieuwe voorstel op de huidige plaatsen blijven zitten, een klein aantal gebruikers zal moeten worden verplaatst en/of minder grond worden toegewezen.

Het aanbrengen van de fietspaden en het voetpad en het graven van de sloten/watergangen zullen de eerste aanzet zijn van het landschapspark. Eventueel kunnen ook de speelplekken in het gebied worden gerealiseerd. Vooral de bewoners van de Oostpolder vragen om de speelplekken.

Na de herindeling van het gebied zullen met de gebruikers huurovereenkomsten worden gesloten tegen het geldende tarief voor volkstuinen en/of grasland.

Bijlagen:

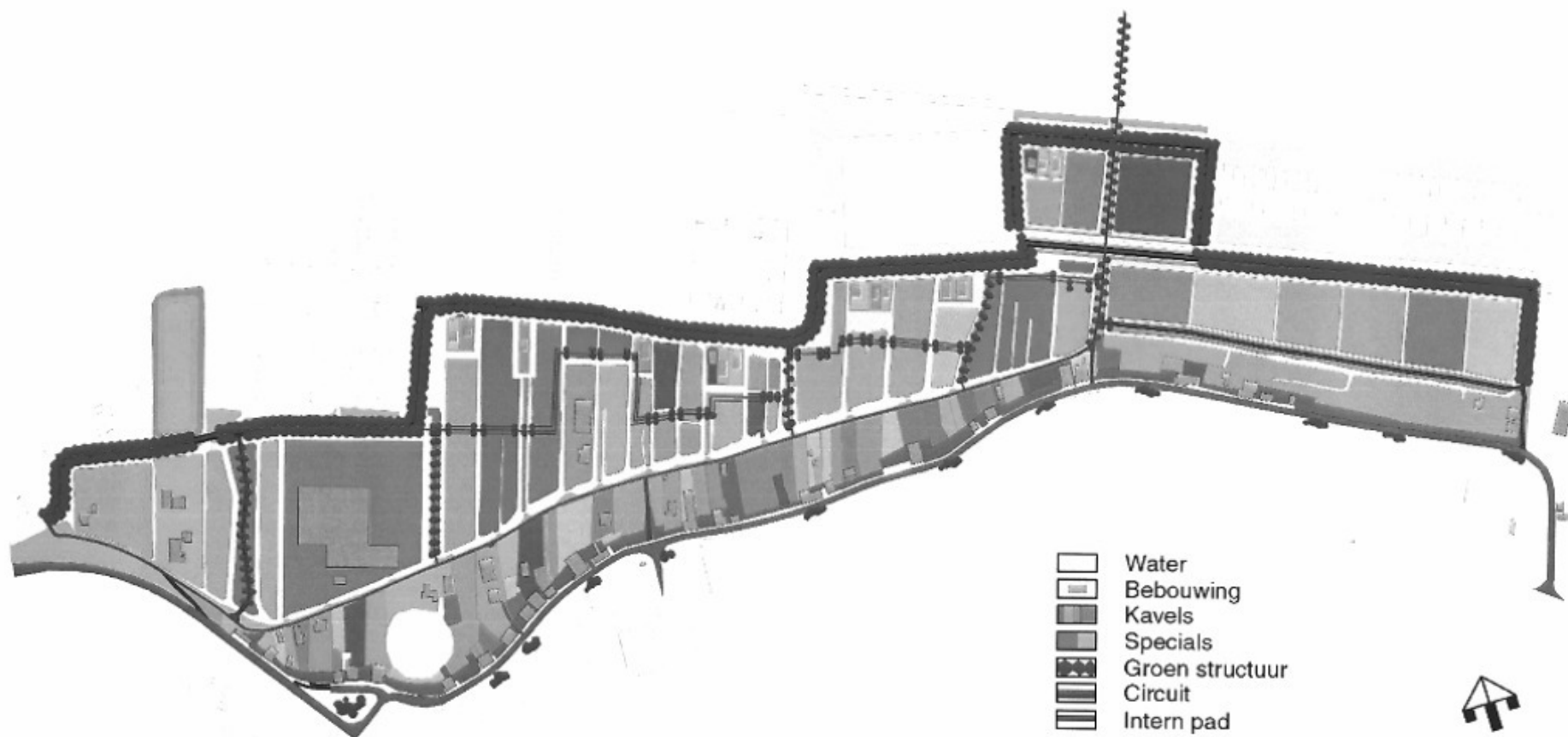
- | | |
|--|--------------------|
| 1. Landschapsplan "De Tiendzone Uitgewerkt" | |
| 2. Tekening nummer 11.038 Herinrichting Tiendzone West | bestaande indeling |
| 3. Tekening nummer 11.039 Herinrichting Tiendzone Oost | bestaande indeling |
| 4. Tekening nummer 11.040 Herinrichting Tiendzone West | nieuwe indeling |
| 5. Tekening nummer 11.041 Herinrichting Tiendzone Oost | nieuwe indeling |

DE TIENDZONE UITGEWERKT



D E T I E N D Z O N E U I T G E W E R K T

D E T I E N D Z O N E U I T G E W E R K T



Plankaart uit het landschapsplan van december 2000

DE TIENDZONE UITGEWERKT

INHOUD

HOOFDSTUK 1.	INLEIDING	BLZ. 5
HOOFDSTUK 2.	PLANVORMING IN ONTWIKKELING	BLZ. 7
HOOFDSTUK 3.	DE STRUCTUUR EN DE ELEMENTEN	BLZ. 9
	De sloten	blz. 9
	De paden	blz. 11
	Het groen	blz. 13
	De dieren	blz. 17
HOOFDSTUK 4.	DE FUNCTIES	BLZ. 19
	Woningbouw	blz. 19
	Groenfunctie	blz. 23
	Speciale activiteiten	blz. 25
HOOFDSTUK 5.	NADERE REGELINGEN	BLZ. 27
Bijlage 1.	Binnengekomen reacties en suggesties	BLZ. 29
Bijlage 2.	Eisen m.b.t. woningbouw Tiendzone	BLZ. 33
Bijlage 3.	Richtlijnen voor het groene gebied	BLZ. 35
Bijlage 4.	Eigendomsverhoudingen	BLZ. 36



DE TIENDZONE UITGEWERKT

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Eind 2000 verscheen het 'landschapsplan Tiendzone'. Eigenlijk geen *plan* maar een *visie* op de landschappelijke zone tussen het historische dijklint van het Oosteind en Matena en de nieuwe VINEX-wijk Oostpolder. Kernpunten van die visie waren:

- Veel minder woningen dan toegestaan volgens het bestemmingsplan, 14 in plaats van 40-50.
- Het wordt geen aangeharkt park. De polderstructuur van het gebied blijft gehandhaafd. De sloten, bruggetjes, steegten blijven vrijwel zonder uitzondering in tact. Er blijft ruimte voor volkstuinders en voor dieren.
- Het gebied wordt toegankelijk gemaakt voor omwonenden door middel van een pad van west naar oost dwars door de zone, plus enkele noord-zuid paden.
- De zone wordt aan de noordkant afgesloten door een 'Ring', een asfaltstrook voor fietsers, voetgangers, skaters en lopers, aan weerszijden geflankeerd door een doorgaande rij essen of elsen.
- Op enkele plekken komen 'speciale activiteiten', bijv. een speeltuin, een pannenkoekenhuis.
- Door het open en groen houden van het gebied blijft via de Matenasche Scheidkade een plezierige, groene verbinding voor langzaam verkeer in stand tussen het bestaande Papendrecht en het Groene Hart.

De visie op de Tiendzone werd zowel door de politiek (B en W, zie ROVO) als de omwonenden met waardering ontvangen. Het signaal om op de ingeslagen weg verder te gaan en het plan verder uit te werken.

Aan de omwonenden en gebruikers is gevraagd om ideeën voor de nadere inrichting van de zone. Die oproep heeft geleid tot een waslijst met suggesties (bijlage 1). Ook heeft het landschapsplan - vanwege het belang voor de ruimtelijke ordening - officieel ter inzage gelegen. Ook hierop is weer gereageerd. De meeste van de ingekomen voorstellen zijn in dit boekje verwerkt.

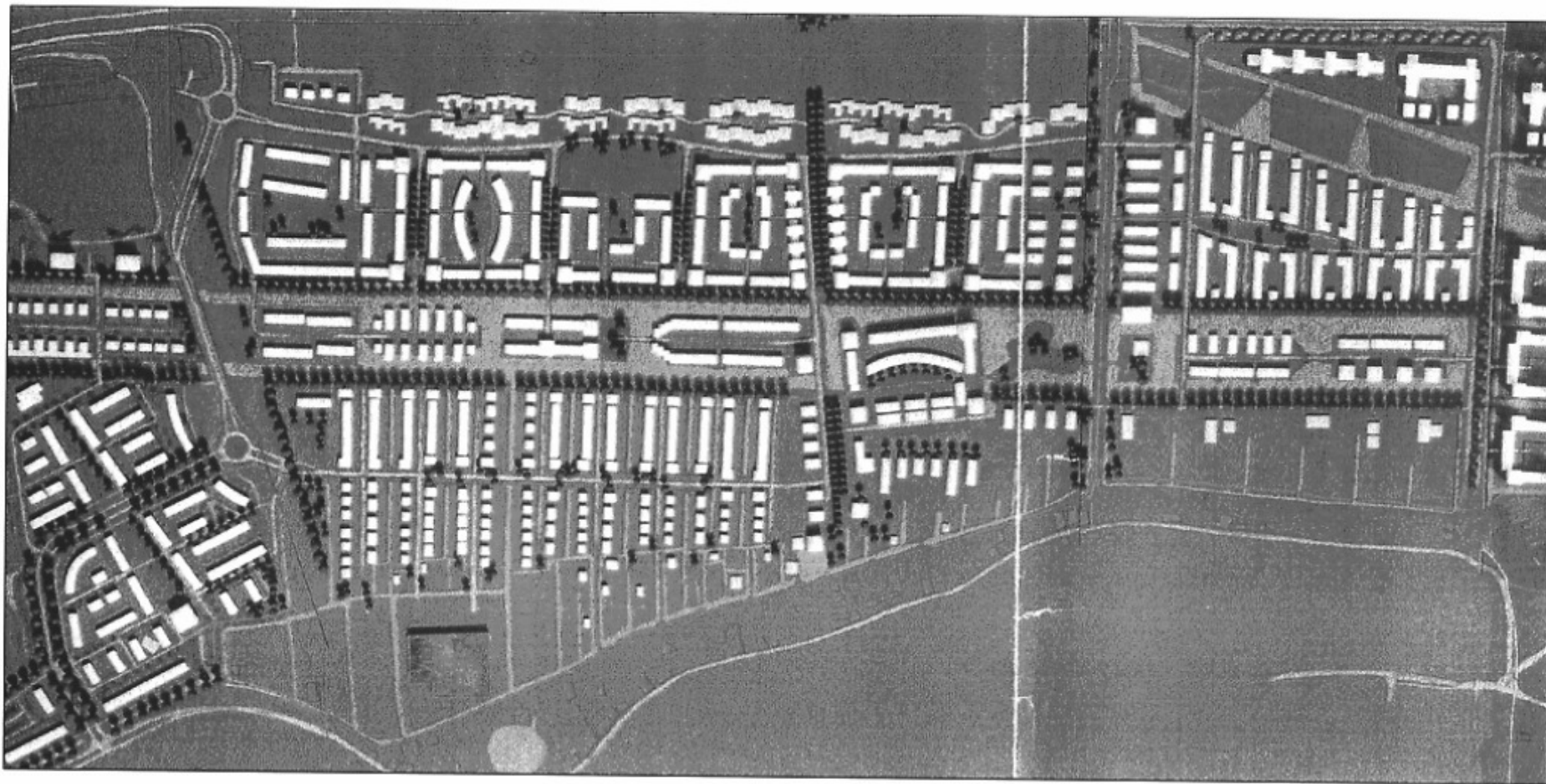
Het toekomstige gebruik is vrij nauwkeurig aangegeven. Zonder al te veel moeite kan op basis van dit document een gedetailleerd bestemmingsplan worden opgesteld. Tegelijkertijd is voor iedereen helder wat er de komende jaren gaat veranderen in de Tiendzone.

Ondertussen is ook het knooppunt Matenasche Scheidkade, Weteringen (plan Oostpolder) en Tiendzone zo ontworpen dat alle drie de invloedssferen (beter) tot hun recht komen. Tegelijkertijd is verder vooruit gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van het land van Matena in relatie tot de Tiendzone.

In het eerdere landschapsplan werd het dijklint Oosteind en Matena tot de Tiendzone gerekend. Qua sfeer en samenhang gaat het nog steeds om één gebied. De Tiendzone Uitgewerkt concentreert zich

echter op het open, nog te ontwikkelen landschappelijk gebied. Mede vanwege de voorstellen m.b.t. de indeling in bestemmingsplannen, wordt in het vervolg onder de Tiendzone verstaan: het gebied tussen Zuidkil en Tiendweg Oost, tussen de Burgemeester Keijzerweg en de gemeentegrens met Sliedrecht.

Wanneer de uitgewerkte voorstellen zijn gerealiseerd zal de zone voornamelijk nog gebruikt worden om te ontspannen na school of na het werk. Dan is er een definitief einde gekomen aan de eeuwenlange agrarische productie in dit gebied. De Tiendzone is uitgewerkt.



Maquette van januari 1998 van de Oostpolder met de Tiendzone.

HOOFDSTUK 2. PLANVORMING IN ONTWIKKELING

PLANNEN OOSTPOLDER

In de oorspronkelijke opzet van de stedenbouwkundig plannen voor Oostpolder zou de meer compacte woningbouw van de nieuwe wijk langzaam oplossen in het meer landschappelijke gebied ten noorden van de Tiendweg Oost (zie blz. 6), het gebied dat nu Tiendzone is genoemd.

Langs de zuidzijde het winkelvoorzieningscentrum en langs de zuidzijde van de Weteringen zou de Zuidkil doorgetrokken worden richting oostelijke gemeentegrens met Sliedrecht. Of daar ook overal gemotoriseerd verkeer zou worden toegestaan was nog niet uitgekristalliseerd.

In de Weteringen, de centrale waterpartij, waren aan beide zijden van de Matenasche Scheidkade groene eilanden gedacht. Op het oostelijke eiland was een wijkcentrum o.i.d. geprogrammeerd. De verder naar het oosten gelegen eilanden zouden dezelfde, tamelijk strakke vorm en inrichting krijgen als de westelijke eilanden.

De Matenasche Scheidkade zou in tact blijven als een smal pad op een dijkje tussen eilanden en woonbebouwing.

LANDSCHAPSPLAN TIENDZONE

In het Landschapsplan voor de Tiendzone is gekozen voor een scherpe grens tussen woonwijk en parkzone. Die grens wordt gevormd door een zogenaamde 'Ring': een pad voor langzaam verkeer, geflankeerd door een doorgaande rij bomen (blz. 2). Deze Ring volgt in het landschapsplan de Zuidkil en de zuidkant van de Weteringen, sluit in het oosten aan op het Matena en in het westen op de Tiendweg Oost. Bij de Matenasche Scheidkade maakt de Ring een slinger naar de noordkant van de Weteringen. Dit om hier, op dit smalle punt, naast het forse voorzieningscentrum voldoende ruimte te creëren.

De sfeer en vormgeving aldaar worden bepaald door de landschappelijke Tiendzone, niet of nauwelijks door het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan.

De Zuidkil loopt niet door de Tiendzone. De afhandeling van het autoverkeer is nog niet doordacht.

Het profiel van de Matenasche Scheidkade blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie en de eerder geschetste plannen.

DE TIENDZONE UITGEWERKT

Thans wordt voorgesteld om de bomenrij van de Ring langs de noordkant van de Weteringen te laten lopen. Daardoor komen de oostelijke wooneilanden van Oostpolder als het ware in het groengebied te liggen. De inrichting van deze eilanden en de Weteringen wordt landschappelijker dan ten westen van de Matenasche Scheidkade. Het zo ontstane verschil tussen de westelijke en de oostelijke eilanden zal de diversiteit van de Oostpolder vergroten. De precieze vormgeving van de oostelijke eilanden zal in een later stadium worden uitgewerkt.

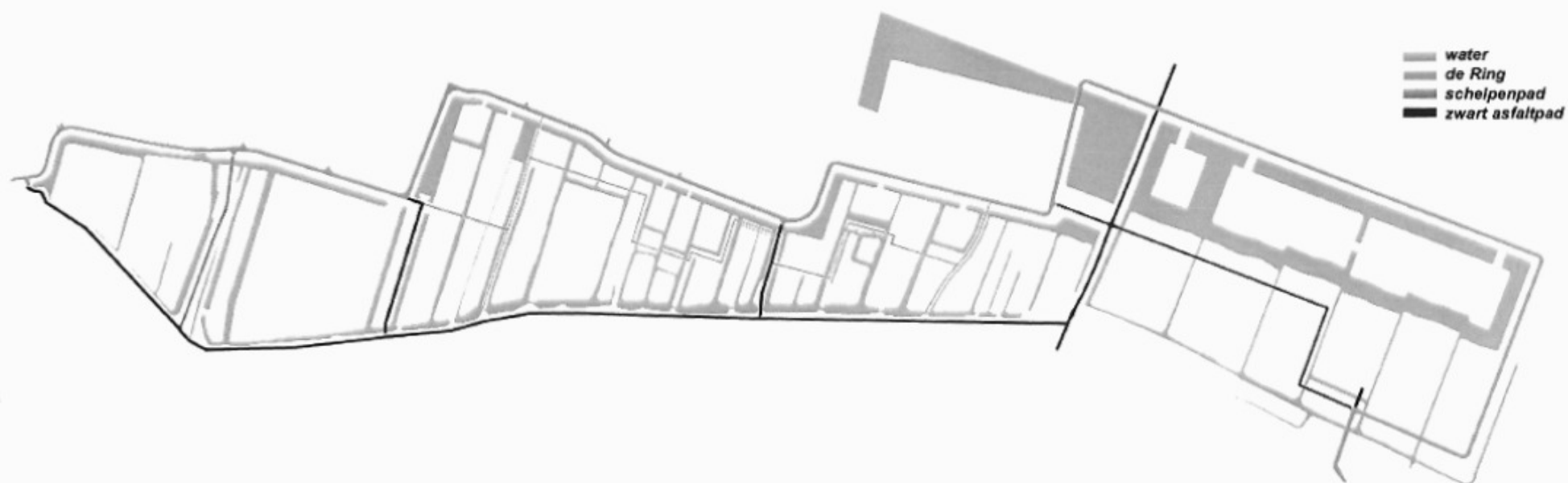
Vanaf het voorzieningscentrum wordt het autoverkeer langs de noordkant van de Weteringen geleid. Zo wordt het aantal doorkruisingen van de Matenasche Scheidkade voor snelverkeer beperkt en wordt ten oosten van de Scheidkade de relatie tussen eilanden/weteringen en het open, groene gebied van de Tiendzone versterkt.

Voor het geval het toekomstige voorzieningscentrum meer ruimte nodig mocht hebben is de afstand tot de Matenasche Scheidkade voorlopig kleiner ingetekend. Om een maximaal ruimtelijk effect te bereiken wordt hier een waterplas aangelegd.

Op het eiland ten oosten van de Matenasche Scheidkade is nu de horeca met speeltuin gedacht. Te onderzoeken is op welke wijze hierin de functie van een wijkcentrum geïntegreerd kan worden.

In de huidige voorstellen zijn de karakteristieke elementen van het stedenbouwkundig plan Oostpolder, het landschapsplan en de Matenasche Scheidkade op evenwichtige wijze met elkaar verweven.

STRUCTUUR VAN SLOTEN EN PADEN



HOOFDSTUK 3. DE STRUCTUUR EN DE ELEMENTEN

De bestaande sloten en de daartussen liggende velden vormen de landschappelijke basis van de Tiendzone. Er worden enkele nieuwe dwars-sloten gegraven waardoor nieuwe eilanden ontstaan. Over deze ondergrond wordt een stelsel van voornamelijk voetpaden aangelegd, er worden houtwallen, bomen en rietkragen geplant. Hieronder worden de diverse elementen nader uitgewerkt. Bij alle ontwerpbeslissingen heeft de eigendomssituatie een belangrijke rol gespeeld (bijlage 4). De voorgestelde ingrepen in het gebied vinden voor het grootste deel plaats op gemeenteground.

DE SLOTEN

Alle bestaande sloten blijven in tact. Er worden er een paar extra gegraven om twee redenen. Vanwege een betere doorstroming en vanwege het maken van een natuurlijke afgrenzing: tussen pad en volkstuin, tussen openbaar groen woning, tussen woningen onderling e.d. Zo worden schuttingen en hoge hekken overbodig.

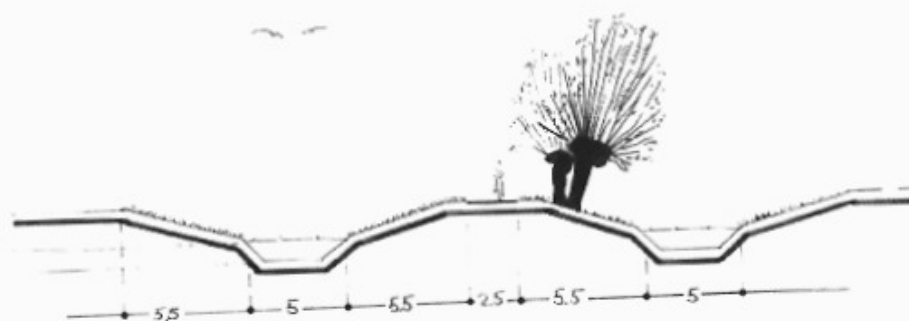
De oevers van de groengebieden zijn niet beschoeid. Het oever- en slootonderhoud is een verantwoordelijkheid voor de eigenaar, net als nu.

De oevers van de woningkavels worden voorzien van een beschoeiing die 10 - 15 cm boven de waterlijn uitsteekt. Hier is het onderhoud een gemeentezaak. Het groene oevertalud wordt door de eigenaar onderhouden.

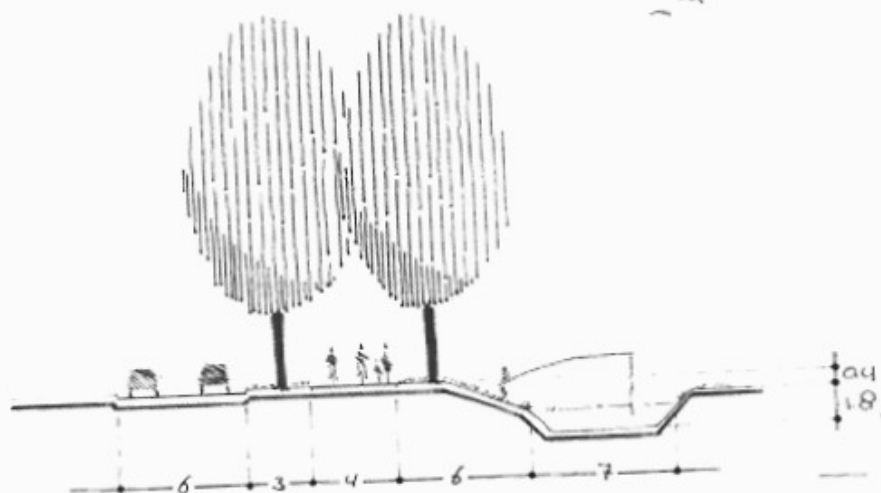
Om een goede doorstroming te waarborgen en om de sloot langs de Ring duidelijk uit de verf te laten komen, worden bruggen toegepast om de kavels te kunnen bereiken.

De oever tussen de Ring en de sloot wordt zeer beperkt gemaaid (max. 2 x per jaar) Dit om een natuurlijke sfeer te houden. Bij de uitwerking van de padenstructuur is rekening gehouden met eigendoms-grenzen, bestaande volkstuinen (en de wensen van de tuinders), de aanleg van de nieuwe wegen en vooral de ondergrondse infrastructuur van de Oostpolder. Daardoor is wel de precieze loop van de paden veranderd maar niet de opzet van het landschapsplan.





Doorsnede Matenasche Scheidkade



Doorsnede Ring



DE RIJDENDE ZONE UITGEWERKT

DE PADEN

Aansluitend op de bestaande structuur van Oosteind/Matena, de Tiendweg Oost en De Matenasche Scheidkade worden een aantal nieuwe paden voorgesteld.

De 'Ring' wordt uitgevoerd in 4 meter breed rood asfalt en afgezoomd met een doorgaande rij elsen. Ze vormt een lange en karakteristieke lijn die de grens tussen de nieuwe woonwijk en het landschapelijk gebied markeert.

Onder de hoogspanningsleiding wordt de bomenrij noodgedwongen onderbroken als gevolg van de eisen van het energiebedrijf.

De Ring is bestemd voor fietsers (in 2 richtingen), voetgangers en skaters/skeelers.

Dit gebruik wordt vastgelegd door het plaatsen van verbodsborden voor gemotoriseerd verkeer en bromfietsen.

Tussen de Ring en de Tiendweg Oost komen in noord-zuid richting twee fietspaden (niet voor bromfietsen) van ca. 2,70 meter breed, uitgevoerd in zwart asfalt, ook geschikt voor rolstoelen.

Deze paden krijgen geen verlichting, netzomin als de huidige (deels particuliere) Tiendweg Oost. De Ring wordt wel verlicht.

Eveneens in de noord-zuid-richting worden enkele voetpaden aangelegd van ca. 1,5 meter breed met een toplaag van gemalen schelpen op een puinondergrond. Om (brom)fietsers te weren kunnen zonodig 'wildhekken' worden geplaatst.

Tussen het tuincentrum en de Matenasche Scheidkade slingert zich een schelpenpad door het

gebied, alleen bestemd voor voetgangers. Net voor de Matenasche Scheidkade buigt het af naar de Ring. Dit i.v.m. het omzeilen van het particuliere eigendom.

Ten oosten van de Matenasche Scheidkade wordt een geasfalteerd voetpad/skatepad aangelegd dat verderop uitkomt op de Ring. Op dat ontmoetingspunt wordt een verbinding gemaakt (over nauwelijks gebruikte gemeentegrond) met Matena.

Aan de westelijke punt, daar waar het dijklint van het Oosteind wordt doorkruist door de Burgemeester Keijzerweg/Ketelweg, loopt de wandelaar (en fietser) vast. Bij de geplande wijziging van de verkeersstructuur daar ter plaatse, moet tegelijkertijd een veilige verbinding voor langzaam verkeer worden gemaakt tussen de Tiendweg Oost en het Oosteind.

Er wordt geen apart ruiterspad aangelegd door de Tiendzone. Ruiters kunnen - net als nu - over de Tiendweg Oost en langs de Matenasche Scheidkade rijden. Het vergt aparte studie en overleg om door een groter gebied een samenhangende ruiterroute te ontwikkelen.

Het profiel van de Tiendweg Oost blijft ongewijzigd. Het asfalt wegdek moet vernieuwd worden.

Voor het overbruggen van de talrijke sloten worden simpele voetgangersbruggetjes aangelegd. Bij voorkeur een betonnen plaat zonder leuningen. Ook hierbij vormt de polder het referentiebeeld.

Om het gebied te onderscheiden van een stadspark worden geen bankjes geplaatst. Wel worden daar waar nodig eenvoudige zitelementen aangebracht, waarbij ook aan voldoende plek voor rolstoelen moet worden gedacht.

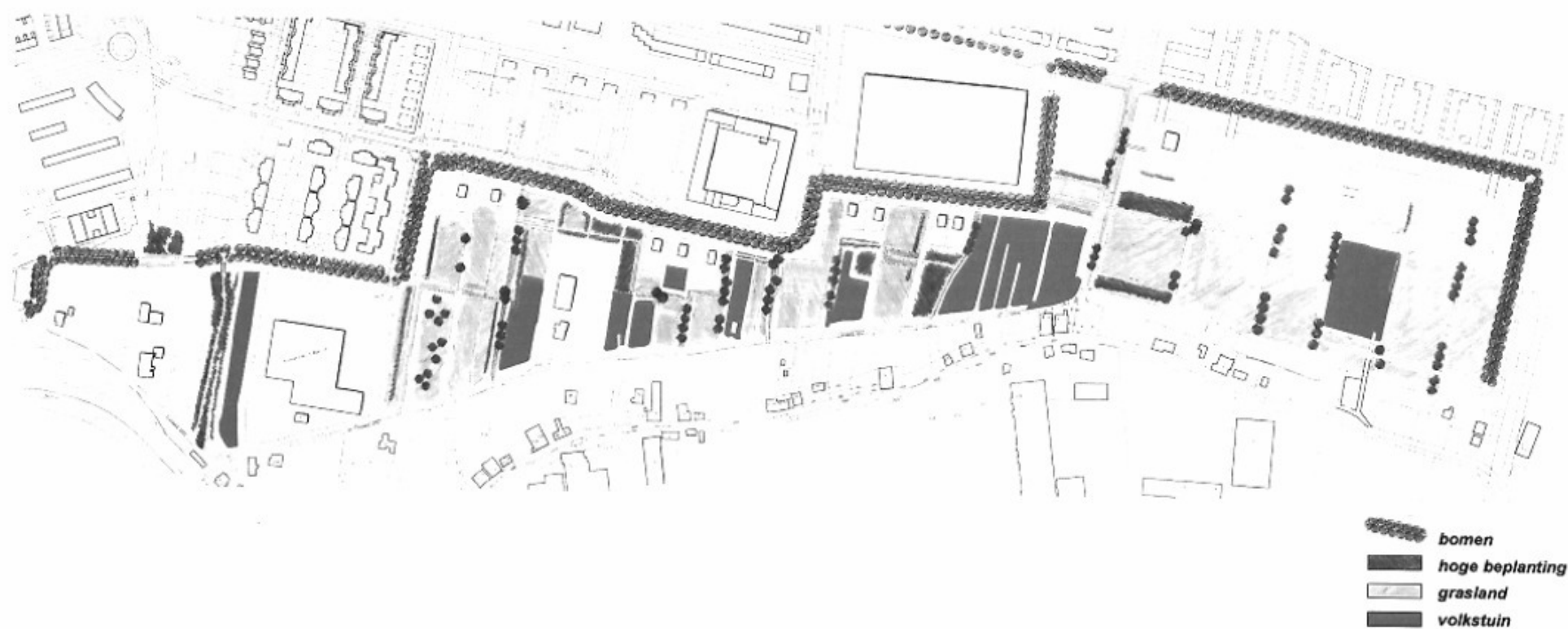


'Wildhek'



Matenasche Scheidkade

GROENSTRUCTUUR



HET GROEN

De bestaande bomen van enig formaat blijven (zoveel mogelijk) gehandhaafd. De groenstructuur wordt flink versterkt, vooral om te voorkomen dat je dwars door het gebied heen kijkt. Je moet er een beetje in kunnen dwalen. Tegelijkertijd moet het beslist geen bos worden. Op de volgende wijze kan dit uitgangspunt worden gerealiseerd.

Langs de Ring aan de noord- en oostrand van de Tiendzone komt een doorgaande rij elsen. Deze zal de zone een krachtig karakter geven.

Langs de bestaande sloten worden (knot)wilgen bijgeplant. De noord-zuid slotenstructuur krijgt zo een extra accent. Bij de voetgangersbruggetjes worden ter markering eveneens (knot)wilgen geplant.

De steegten blijven zoveel mogelijk ongerept, zodat

flora en fauna zo min mogelijk worden aangetast.

Daar waar beschutting of afscherming is gewenst worden houtwallen (van elzenhakhout) geplant. Hier vinden vogels en andere dieren beschutting en gelegenheid om te nestelen.

Op enkele plaatsen wordt het geboomte zo dicht dat de wandelaar door een 'groene tunne' loopt.

Wilde grasbermen met weidebloemen begeleiden de voetpaden. Dwars op de slotenstructuur wordt hier en daar langs het dwarspad - waar een scherm is gewenst - griendhout geplant.

Op een aantal plekken zal langs de waterkant riet worden aangeplant. Door het op gezette tijden maaien van het riet (eens in de paar jaar) en door het maken van een speciaal slootprofiel wordt voorkomen dat het water dichtgroeit.

Op één of meer plaatsen in het gemeentelijk groen wordt een deel van het land afgeschraapt. Daar ontstaat een moerasbosje, waar speciale vegetatie kan gedijen.

Verspreid over het (gemeentelijke) groen worden fruit- en notenbomen geplant. De vruchten zijn voor de al dan niet toevallige voorbijganger. Of voor de kinderen die in de bomen klimmen.

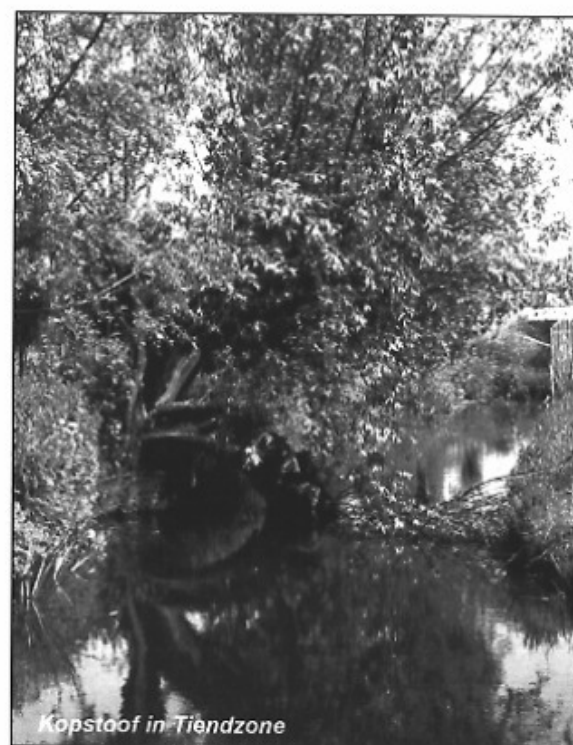
Wanneer in de toekomst mocht blijken dat de nieuwe aanplant onvoldoende is kan de groenstructuur worden aangevuld.



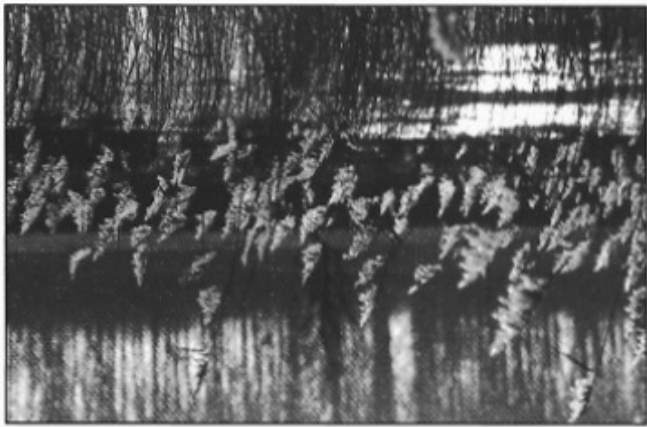
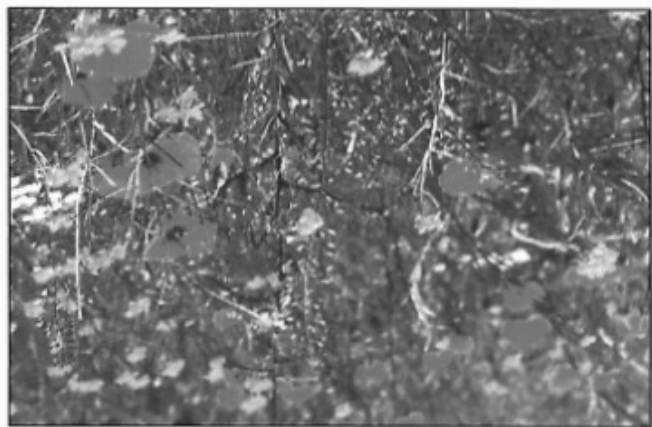
*Simpele bruggen langs
Tiendweg Oost*

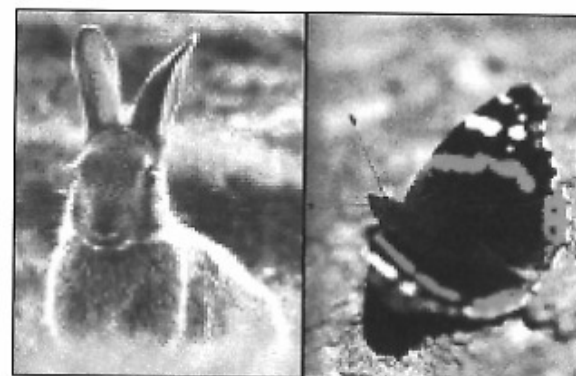
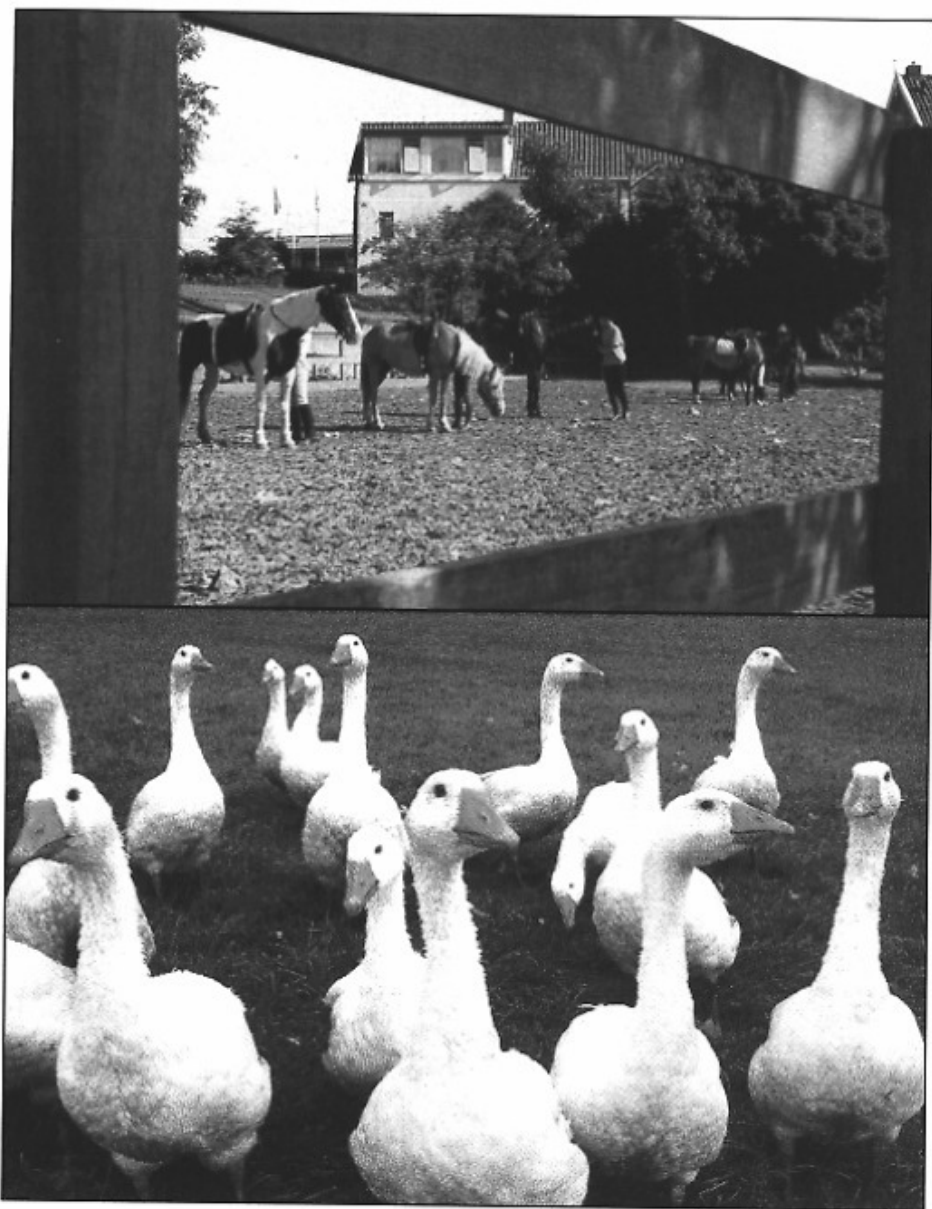
*Brug gemarkeerd met
bomen*





DE TIENDZONE UITGEWERKT





DE DIEREN

Het hakhout, de wilgen, de rietkragen zijn ideale verblijfplaatsen voor een diversiteit aan vogels. De sloten vormen de verblijfplaats voor kikkers en vissen, het moerasbos voor de pad en tal van vogels.

Wanneer enthousiaste mensen uit de buurt iets extra's willen doen (bijvoorbeeld het oprichten van een ooievaarspaal of nestkasten) dan zal de gemeente daaraan haar medewerking verlenen.

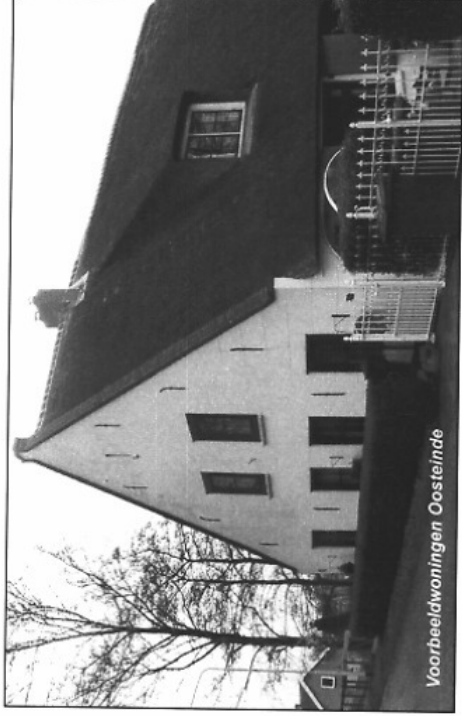
Door de grote variatie aan planten en dieren ontstaan er volop mogelijkheden t.b.v. natuureducatie en zelfs voor schooltuinen. De gemeente zal initiatieven daartoe (van scholen, verenigingen enz.) ondersteunen.

Behalve aan de 'wilde' dieren biedt de Tiendzone volop plek aan gecultiveerde diersoorten: paarden en ponies, geiten, schapen, pauwen, enz.

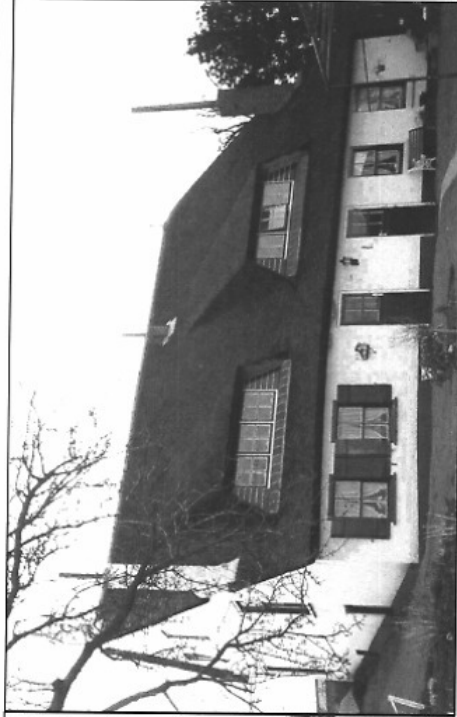
Particulieren kunnen deze dieren op hun eigen grond houden en de gemeente kan grond verhuren aan liefhebbers.

Het is de bedoeling dat er zoveel mogelijk variatie ontstaat, zowel m.b.t. het aantal verschillende tamme diersoorten als m.b.t. de spreiding over het gebied.





Voorbeeldwoningen Oosteinde



HOOFDSTUK 4. DE FUNCTIES

In de Tiendzone worden de drie volgende functies onderscheiden:

1. Woningbouw
2. Groen
3. Speciale activiteit

Hieronder wordt iedere functie uitgebreider behandeld.

WONINGBOUW

In het landschapsplan was nog sprake van 14 woningen op gemeentekavels van 200 tot 450 m². Drie daarvan waren getekend op een plaats waar bij nader inzien ruimte dient te worden gelaten voor het in de toekomst te bouwen voorzieningencentrum.

Thans wordt voorgesteld om niet meer dan 9 woningen toe te laten. Deze realiseren dezelfde grondopbrengst als in het landschapsplan was berekend. Dat kan door de kavels te vergroten tot 600 - 800 m² per stuk. Daarmee wordt het open karakter van het gebied versterkt.

Voor twee grondeigenaren in het gebied wordt een uitzondering gemaakt. Zij willen op eigen grond bouwen en de gemeente wil een deel van hun grond verwerven voor de aanleg van het dwarspad. Hier is maatwerk geboden.

Eveneens ter vergroting van de transparantie worden

een aantal eisen gesteld aan het bouwvolume: een maximaal bouwoppervlak van 150 m², een maximale goothoogte van 3 meter met daarboven direct de schuine dwarskap, loodrecht op de Zuidkil. Zo wordt zowel de hoogte als de breedte van de woning beperkt.

Om de woningen optimaal op te nemen in hun omgeving worden enkele eisen gesteld aan het materiaalgebruik. Die zijn afgeleid van een aantal prachtige historische boerderijen in de omgeving: een rieten kap (hellingshoek minimaal 50°), (gebroken) wit stucwerk voor de muren, altijd aangevuld met donkere houten delen.

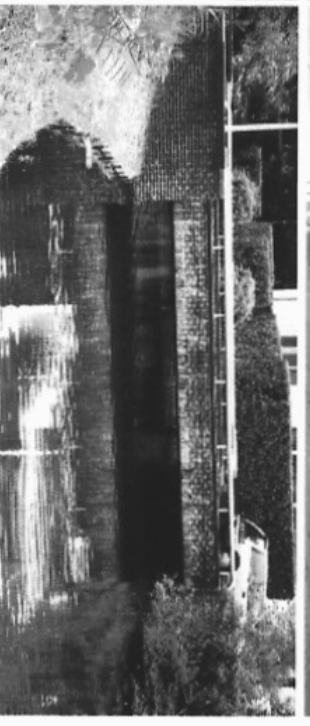
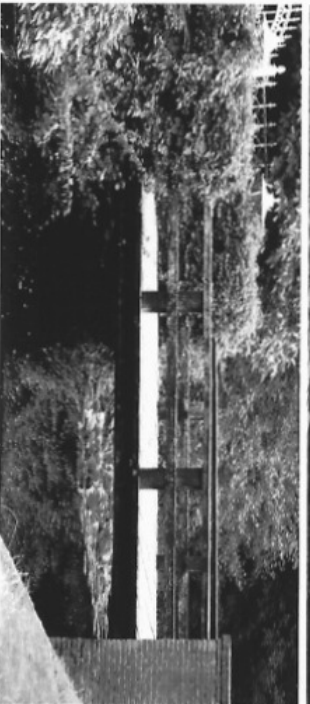
Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er slechts traditionele boerderij-woningen worden gebouwd. Voor elke architect moet het een uitdaging zijn om met traditionele materialen een eigentijdse architectuur te ontwerpen. Om die reden wordt de inbreng van een gekwalificeerd architect als randvoorwaarde gesteld.

De kavels worden vanaf de Zuidkil ontsloten door 3 tot 3,5 meter brede bruggen, met een overspanning van ca. 7 meter tussen twee landhoofden. Zo wordt het beeld van de doorgaande sloot langs de Ring niet verstoord.

Bijlage 5 geeft een volledig overzicht van de voorgestelde bebouwingseisen.



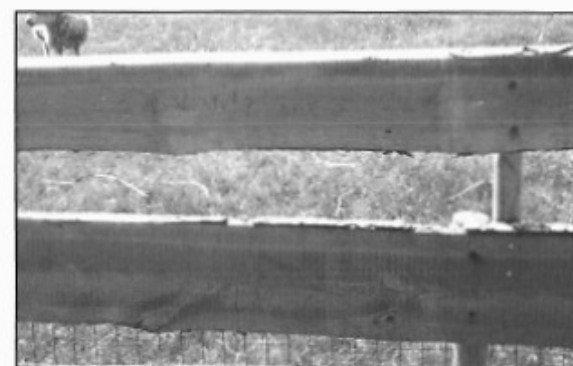




Referentie-bruggen



Voorbeelden van houten hekken



GROENFUNCTIE

'Groenfunctie' is een verzamelnaam voor allerlei, niet commercieel, gebruik van de open, groene ruimte: volkstuinten, weide voor dieren of voor kinderen, hooiland, bosjes, riet, boomgaard, landje voor (boom)hutten of frisbee.

Deze activiteiten zijn onderling inwisselbaar: iemand kan besluiten om zijn/haar volkstuin om te zetten in een geitenwei. Dat is leuk, dat mag (onder bepaalde voorwaarden t.a.v. van de bebouwing: omvang, materiaalgebruik).

In het deel van de Tiendzone ten westen van de Matenasche Scheidkade bevinden zich nogal wat volkstuinten, ook op gemeentegrond. Zij domineren op sommige plaatsen wel erg sterk. Op termijn dient een aantal volkstuinten verplaatst te worden naar een meer definitieve plek, ten oosten van de Scheidkade.

Wanneer de plannen voor de Tiendzone in uitvoering komen, dienen een aantal storende elementen (verzakte, vervelose schuurtjes, verroeste caravans etc.) te worden opgeruimd. Tegelijkertijd moeten er afspraken worden gemaakt over wat in de toekomst wel en niet is gewenst of toegestaan ten aanzien van bebouwing, hekwerk, en bruggetjes. Het uitgangspunt daarbij blijft dat het gebied best een beetje rommelig mag zijn.

In bijlage 4 geeft de gemeente haar visie op de gebruiks- en bebouwingseisen van het groen.





'Bollenberg'



Speelwei



Peuterspeelplek



'Laarzenpaadje'



Horeca met speeltuin



Hondenruimteveld



Trappveld

SPECIALE ACTIVITEITEN

In het landschapsplan waren enkele plekken aangewezen voor een speciale activiteit of attractie. Enigszins uit elkaar gelegen zodat er een leuke wandeling ontstaat wanneer de activiteiten stuk voor stuk worden bezocht.

Een deel van de 'specials' is inmiddels ingevuld en/of op de goede plek gelegd. Er is nog 1 plaats waar mensen met ideeën iets kunnen realiseren. De speciale activiteiten op een rij:

1. De bollenberg

In de voormalige vuilnisberg worden bloembollen gepoot. Ieder voorjaar zullen zij de berg opfleuren en laten geuren. Een of meer 'kunstuitingen' (waar ook even op uitgerust kan worden) kunnen worden toegevoegd. Veel meer (bijvoorbeeld echte bankjes of speelelementen) is daar niet mogelijk i.v.m. de hoogspanningsleiding en de ondergrond.

2. 'Laarzenpaadje'

Ten zuiden van de 'bollenberg' wordt een smal voetpad aangelegd als het ware door een tunnel in een griendbos van wilgen.

3. Hondenuitraaswei

Hier, het best gelegen t.o.v. de omringende woonbebouwing, kunnen honden onaangeliend hun gang gaan. De wei wordt van het oost-west voetpad en de Tiendweg afgeschermd door een houten afscheiding met wildhek.

4. Peuterspeelplek

Goed toegankelijk vanuit Oostpolder, maar wel beschut, is deze speelplek bestemd voor kinderen t/m 6 à 7 jaar. Geen wipkippen e.d. maar een 'ongeorganiseerde', natuurlijke inrichting. Het is de bedoeling dat de kinderen hier wat kunnen klauteren, met zand en stromend water kunnen knoeien en dat de ouder op een zitplek één blik op de krant en de andere op zijn/haar kroost kan werpen of een praatje kan maken met andere ouders. Het water kan wellicht via het slaan van een wiel worden aangeboord. Het nabijgelegen gemeentegroen wordt gereserveerd voor mensen die dit willen huren voor ponies, geiten en andere voor kleine kinderen leuke dieren.

5. 'Pannenkoekenboerderij'

Gesprekken met 2 potentiële horeca-uitbaters hebben nog niet geleid tot een concreet plan. Wel is duidelijk geworden wat de beste plek is voor een horecavoorziening: op het eiland in de Weteringen pal ten oosten van de Matenasche Scheidkade. Daar is voldoende ruimte, de plek licht redelijk centraal in de Tiendzone en de Wijk Oostpolder, ze ligt aan de langzaamverkeersroute naar het groene hart en op loopafstand van het toekomstige winkelcentrum. De parkeerbehoefte kan in de toekomst worden opgelost in de parkeergelegenheid van dit voorzieningencentrum.

Bij de horecagelegenheid met o.a. pannenkoeken of poffertjes op de menukaart wordt bij voorkeur een speeltuin gemaakt voor kinderen (van ca. 6 tot 12 jaar), evt. te exploiteren door de horeca-exploitant.

Onderzocht moet worden hoe deze plek ook als 'wijkcentrum' kan gaan functioneren. Wellicht is de activiteit van een (speeltuin-)vereniging gewenst. Voorwaarde is wel dat de voorzieningen op dit eiland ook voor (toevallige) passanten en uitgewinkeld publiek toegankelijk zijn.

De mogelijkheid is - onder strikte voorwaarden - aanwezig om het woonhuis van de horecaondernemer te koppelen aan het horecagedeelte.

6. Trapveld

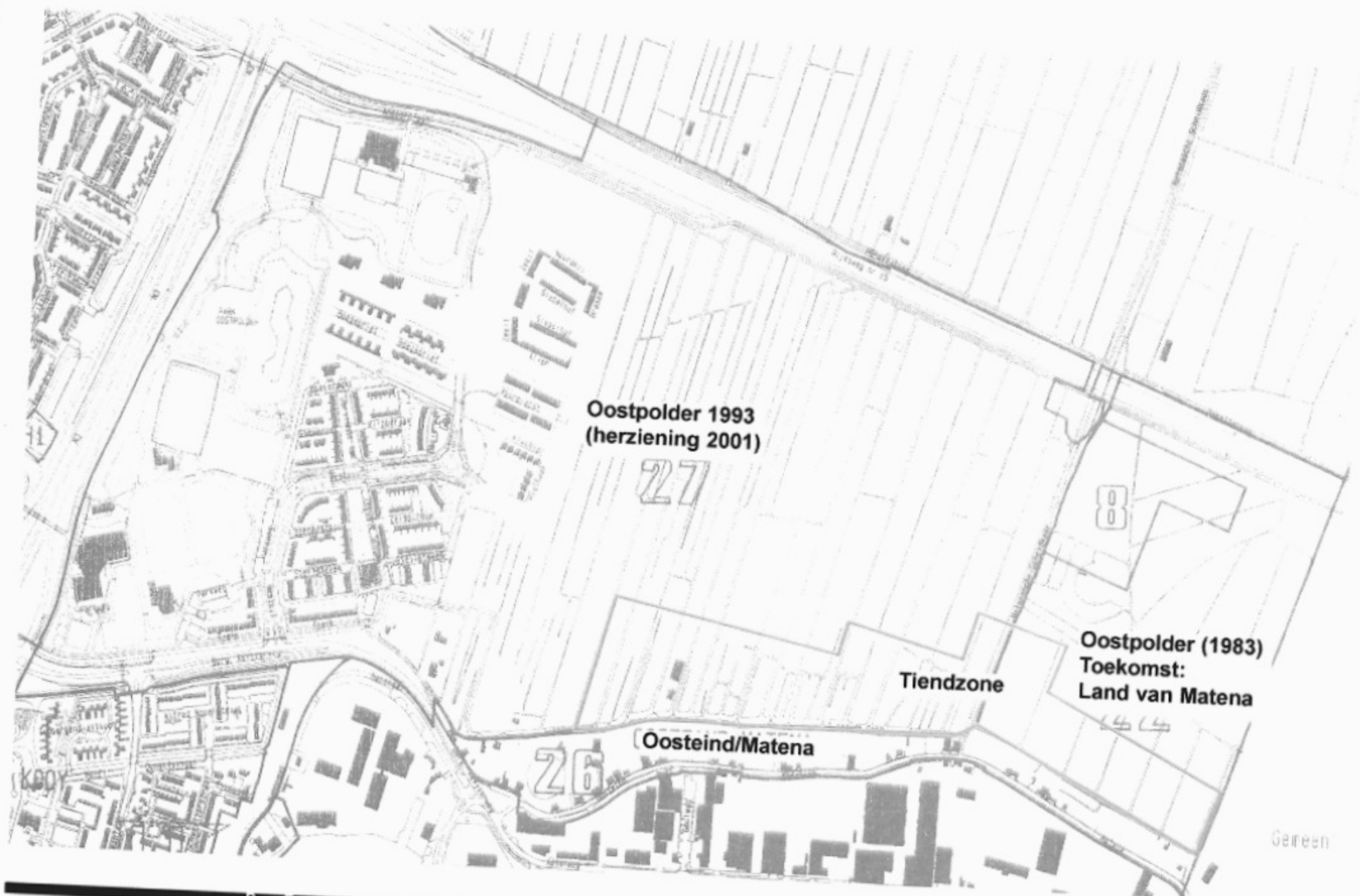
Eveneens direct ten oosten van de Matenasche Scheidkade, zuidelijk van de geplande horeca, komt een trapveld. Gelegen op loopafstand van de basisschool 'De Knotwilg' is dit veld bij mooi weer ook te gebruiken voor de gymnastieklessen. De beplanting wordt zo aangelegd dat ze als 'ballenvanger' dienst kan doen.

7. Speelwei

Eén speciale activiteit wordt voorlopig ingevuld als 'speelwei'. Hier kan de jeugd zijn gang gaan, op de grond en in de bomen. Dat betekent niet dat er elders in de zone geen onbestemde gebieden zijn die vrij toegankelijk zijn.

Wellicht dat de activiteiten op de speelwei (af en toe) enige vorm van organisatie behoeven (hutten bouwen, speeltoestellen). Hierover dient nagedacht te worden in relatie met 'de pannenkoekenboerderij'.

Wanneer er voldoende vrije speelruimte is in de Tiendzone, kan op deze plek ook een andere speciale activiteit komen, of een aanvulling in de vorm van bijvoorbeeld een 'pauwenhok'.



DE TIENDZONE UITGEWERKT

HOOFDSTUK 5. NADERE REGELINGEN

BEHEER

De Tiendzone zal in de komende jaren geleidelijk aan vorm krijgen. 'De Tiendzone Uitgewerkt' geeft richting aan die vorm, zonder deze te fixeren. De zone zal ook in de verdere toekomst (kunnen) blijven veranderen. Welke hekwerken of bruggen door eigenaren/gebruikers worden voorgesteld, welke (speciale) functie(s) nog worden ingevuld, of er extra bomen zijn gewenst etc., is nu nog niet te voorspellen.

Om de veranderingen te begeleiden, te sturen en te beoordelen wordt - bij voldoende belangstelling - een beheercommissie opgericht. Deze commissie bestaat uit gebruikers en omwonenden bijvoorkeur in verschillende leeftijdscategorieën. Een vertegenwoordiger vanuit de gemeente neemt deel aan het overleg. Hij/zij functioneert als schakel tussen commissie en gemeente en als coördinator van gemeentelijke activiteiten m.b.t. de Tiendzone. Hij/zij ziet er - samen met de beheercommissie - op toe dat er volgens de geest van 'De Tiendzone Uitgewerkt' wordt gehandeld.

Voorgesteld wordt om de beheercommissie te laten beschikken over een werkkapitaal, te gebruiken voor investeringen in het openbare gebied (bijvoorbeeld aanpassing speelplek, opzetten ooievaarspaal) die

nog niet in het uitgewerkte landschapsplan zijn opgenomen. Dit budget kan worden gefinancierd uit de grondexploitatie Oostpolder.

BESTEMMINGSPLANNEN

Het westelijk deel van de Tiendzone valt onder het bestemmingsplan Oostpolder 1993 en het oostelijk deel onder het bestemmingsplan Oostpolder (1983).

Het is het meest handig om de toekomst van het westelijk parkdeel vast te leggen in een uitwerkingsplan (als onderdeel van het bestemmingsplan Oostpolder).

De bestemming van het oostelijk deel wordt vastgelegd in het op te stellen nieuwe bestemmingsplan Land van Matena.

In het polderpark Tiendzone worden drie bestemmingen onderscheiden: 'wonen', 'speciale activiteit' en 'groen'. Deze functies staan aangegeven op de overzichtskaart.

De grond die niet de functie 'wonen' of 'speciale activiteit' heeft gekregen krijgt een groenbestemming, zoals omschreven in bijlage 3. Daar is dus geen woning- of andere vorm van bouw toegestaan.

Het bestemmingsplan Oosteind/Matena wordt (voorlopig) niet gewijzigd.

BIJLAGE 1. BINNENGEKOMEN REACTIES EN SUGGESTIES

Er zijn zo'n 25 - 30 reacties binnengekomen. Tijdens de informatie-avond, telefonisch, en schriftelijk. Daarvan zijn 7 ingebracht als reactie op de formele inspraak-procedure. Deze worden aan het eind afzonderlijk behandeld.

De teneur van alle commentaar is positief, zij het dat m.n. in de formele inspraakreacties ook kritiek wordt geleverd op met name de hoeveelheid paden en de daaraan verbonden gevreesde overlast.

A. AANGEDRAGEN SUGGESTIES

1. Uitraasgebied voor honden

Reactie: Is behoefte aan. Is opgenomen in plan ten oosten van het tuincentrum.

2. Trimbaan plus fitnessstoestellen zoals in Kralingse Bos of Wantij-park

Reactie: Fitnessstoestellen passen niet in polderpark.. In Oostpolder is al een trimbaan aanwezig

3. Ruiterpad, aansluitend op pad langs A15

Reactie: is onderzocht. Geen apart pad i.v.m. beschikbare (beperkte) ruimte. Paarden kunnen Tiendweg volgen en Matenasche Scheidkade. Aansluiting op bestaande of nieuwe paden verdient apart onderzoek, valt buiten deze opdracht.

4. Het waaltje (de vijver plus oevers) erbij betrekken

Reactie: Betreft particulier terrein. Voorlopig geen energie in steken.

5. Rustieke lantarenpalen (met schemerlicht)

Reactie: In de Tiendzone wordt geen openbare verlichting aangelegd. De Ring wordt verlicht middels sobere, functionele verlichtingsarmaturen.

6. Geen of zo min mogelijk (brom)fietzers in gebied

Reactie: Overnemen. Er worden tussen Tiendweg Oost en Ring slechts 2 dwarsverbindingen voorgesteld voor fietsers (verboden voor bromfietzers!)

7. Bij school soort heemtuin (educatief en/of schooltuintjes)

Reactie: Overleg hierover met directeur school 'De Knotwilg' leidt tot conclusie dat het idee prima is en wellicht door (een of meer leerkrachten van) de school (of andere instelling, persoon) kan worden opgepakt. Geen gemeentelijk initiatief in dezen.

8. 'Zwerfpad' (voor schooljeugd) met onderweg veel leuke, leerzame planten- en dierenzaken.

Reactie: Leuk idee (kan eventueel geleidelijk ingevuld worden). Ook hier is particulier initiatief gewenst.

9. Hoogwaardige speelvoorziening met name voor jeugd > 8 jaar.

Reactie: Sportveld pal ten oosten van de

Matenasche Scheidkade voor school en voor wijk-jeugd (locatie gekozen in overleg met schoolhoofd). Er blijven diverse plekken gemeentegroen, waar de jeugd ongeorganiseerd gebruik van kan maken (hutten bouwen, bomen klimmen, ballen e.d.). Bij de toekomstige horeca is een speeltuin voor kinderen vanaf ca. 6 jaar gedacht.

10. Weide voor eigen pony of paard.

Reactie: Is mogelijk, of op eigen of van particulier gehuurde grond of op daartoe aangewezen gemeentegrond.

11. Pannenkoekenhuis (plus speeltuin)

Reactie: Twee gesprekken zijn gevoerd met potentiële exploitanten. Nog geen concrete plannen, wel locatie vastgesteld.

12. Zitbankjes (ook op voormalige vuilnisberg)

Reactie: Op 'bollenberg' geen bankjes toegestaan. Wellicht 'zitelementen'. In Tiendzone bij voorkeur geen standaardbankjes maar meer natuurlijke zitmogelijkheden.

13. Caravans verwijderen

Reactie: Gebruikers t.z.t. informeren over de toekomstvisie op de Tiendzone). Als eerste proberen om in overleg echt storende elementen te verwijderen of in te pakken. Gemeentegrond kan waar nodig geschoond worden. Gebied niet al te aangeharkt maken.

14. Wilgentuin (meerderjarig en enkeljarig hout)
Met verschillende soorten wilgen, o.a. Belgisch rood en Frans geel.

Kronkelend 'laarzenpaadje' er doorheen
Wilgentwijgen gebruiken voor afscheidingen, leuningen langs bruggetjes Eventueel te verpachten
Reactie: Leuk idee. Aantal elementen zijn in plan verwerkt.

15. Afrasteringen ook van planken (naast wilgentenen). Strak reglementeren en handhaven
Reactie: In bebouwingsvoorschriften opgenomen.

16. (Vrijstaande) bomen met noten en fruit (boomgaard) om te rapen tijdens de wandeling
Reactie: Bomen zijn opgenomen in De Tiendzone Uitgewerkt.

17. Boomstammen als bankje of kleuterklautertraject
Reactie: Minder vergankelijke (natuurlijke) oplossing kiezen.

18. Schraalgrasland.
Bovenste mestlaag verwijderen, weinig maaien zodat originele bloemenweide ontstaat (korenbloem, klapproos, margriet)
Reactie: Idee wordt gebruikt voor de ruige bermen van het voetpad.

19. Bijenkasten bij schraalgrasland
Reactie: is dit wenselijk? Gemeente zal zelf geen initiatief nemen.

20. Nestkasten voor uilen, torenvalk en paal voor ooievaars
Reactie: leuk idee. Initiatief laten aan particulieren

en/of aan eventuele beheercommissie.

21. Moerasbosje
Met een wel (20 m diep slaan) voor watertoevoer. Water ook als speelelement of als drink element te gebruiken (overloopbak, evt. ook voor dieren)
Reactie: Moerasbosje heeft plek gekregen in plan door verlagen van niveau maaiveld. Als het mogelijk is (qua regelgeving en gezondheidsaspecten) wordt bij peuterspeelplek een wel geslagen.

22. Bij terras horeca een originele boerentuin.
Ook: aalbare geiten e.d.
Reactie: Meegeven aan toekomstige exploitant.

23. Bij horeca verkoop van ambachtelijke producten, honing e.d. Eventueel inrichten (als) 'mooie kamer'
Reactie: Meegeven aan toekomstige uitbater.

24. Padden- en salamanderpoel, 30-40 cm diep, gelegen in ruigte (eieren), water uit sloot
Reactie: Opgenomen in ontwerp.

25. Perceel hooiland
Te huren door dierenbezitters.
Reactie: Indien er nog ruimte resteert.

26. Rietpercelen met vieropslag
Langs breder water, broedgelegenheid
Vierbessen plukken.
Reactie: Opgenomen in ontwerp.

27. Houtsingels, stukjes ruigte, geriefhoutbosjes
Reactie: Opgenomen in ontwerp.

28. Schuinstaande klaphekjes bij entree wandel-

paden of dierenweide Belemmert fietsers/brommers, maakt mogelijk om door dierenweide te lopen
Reactie: Hekjes worden aangebracht zodra blijkt dat (brom)fietsers op de voetpaden rijden. Bij honden-uitraaszona e.d. wordt direkt een dergelijk hek geplaatst.

29. Wandelroute aansluiten op Alblasserbos en/of sportpark
Reactie: Hoort niet direct bij Tiendzone. In later stadium onderzoeken.

30. Leilindes bij huizen
Reactie: Niet overgenomen. Niet teveel regelen of voorschrijven aan particulieren.

31. Wandelpaden van beton plus grind
Reactie: De wandelpaden worden uitgevoerd met een halfverharding van gemalen schelpen op een ondergrond van puin.

32. Vissteiger geschikt en bereikbaar maken voor gehandicapten
Reactie: Steiger ligt langs asfaltpad. Papendrechtse Adviesraad Gehandicaptenbeleid zal nog aangeven of er behoefte is op deze plek aan een rolstoeltoegankelijke vissteiger. Zo ja, steiger glad uitvoeren in overleg PAG.

33. Oefenbaan voor nieuwe rolstoelers
Reactie: Bericht PAG afwachten omtrent wenselijkheid.

34. Bereikbaarheid horeca voor rolstoelers regelen
Reactie: Bewaken in toekomst.

35. Bereikbare picknickplek en rustplek voor rolstoelers en rollator-berijders

Reactie: Twee noord-zuid paden zijn (met instemming PAG) geasfalteerd. Hier zou halverwege een verbreding gemaakt kunnen worden. Er worden nog pick-nickplekken gemaakt.

B. INSPRAAKREACTIES

In het kader van artikel 3 en 5 van de gemeentelijke inspraakverordening zijn 7 schriftelijke reacties binnengekomen. De volgende onderwerpen zijn aangekaart:

1. Ruiterpad langs de Zuidkil leggen (niet langs of op de Tiendweg).

Reactie: Er wordt geen apart ruiterspad gemaakt. Ruiters kunnen langs de Tiendweg rijden, de Ring en de Matenasche Scheidkade.

2. Tiendweg verbreden met 2,5 m plus voetpad: veiligheid verbeteren i.v.m. trekkers, vrachtwagens e.d.

Reactie: Niet overnemen. Uitvoering hiervan zou betekenen dat de sloot langs de Tiendweg Oost half gedempt moet worden. Op de Tiendweg Oost is alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer toegestaan, waardoor de veiligheid voldoende gewaarborgd zou moeten zijn.

Aangezien de kwaliteit van het huidige asfalt wegdek slecht is verdient het aanbeveling om dit wegdek te vernieuwen met behoud van het huidige wegprofiel.

3. Diverse volkstuinders hebben kritiek op de loop van het lange oost-west wandelpad (door plantenkas, midden door tuin etc.)

Reactie: Het centrale pad door de zone is zodanig aangepast dat de bezwaren vrijwel volledig worden ondervangen zonder dat het plan verslechtert. In het oostelijk deel van de Tiendzone wordt een stuk grond bestemd voor (op korte of langere termijn) te verplaatsen volkstuinders.

4. Twee eigenaren van stukjes Tiendweg maken bezwaar dat het drukker wordt op de grond waarvan zij eigenaar zijn.

Reactie: Deze kwestie is op zijn juridische merites onderzocht. Conclusie is dat de Tiendweg Oost als openbare weg moet worden aangemerkt. De gemeente is dan de enige instantie die bevoegd is om de toegang al dan niet te beletten.

5. Geen, of zo min mogelijk (brom)fietsers in gebied en over de Tiendweg Oost i.v.m. daaraan verbonden overlast voor aanwonenden.

Reactie: Er worden tussen Tiendweg Oost en Ring slechts 2 geasfalteerde dwarsverbindingen voorgesteld van ca. 2.70 m breed. Deze zijn toegankelijk voor wandelaars/lopers, rolstoelen/rollators, skaters en voor fietsers (maar verboden voor bromfietsers!). De overige noord-zuid paden zijn alleen bestemd voor wandelaars.

Naar verwachting zal het fietsverkeer vanuit Oostpolder richting het centrum van Papendrecht niet via de Tiendweg Oost gaan (dat is om); het fietsverkeer naar Sliedrecht zal beperkt zijn een voor een (groot) deel de Ring volgen.

6. In het verlengde van de Geulweg is een pad getekend over particuliere grond.

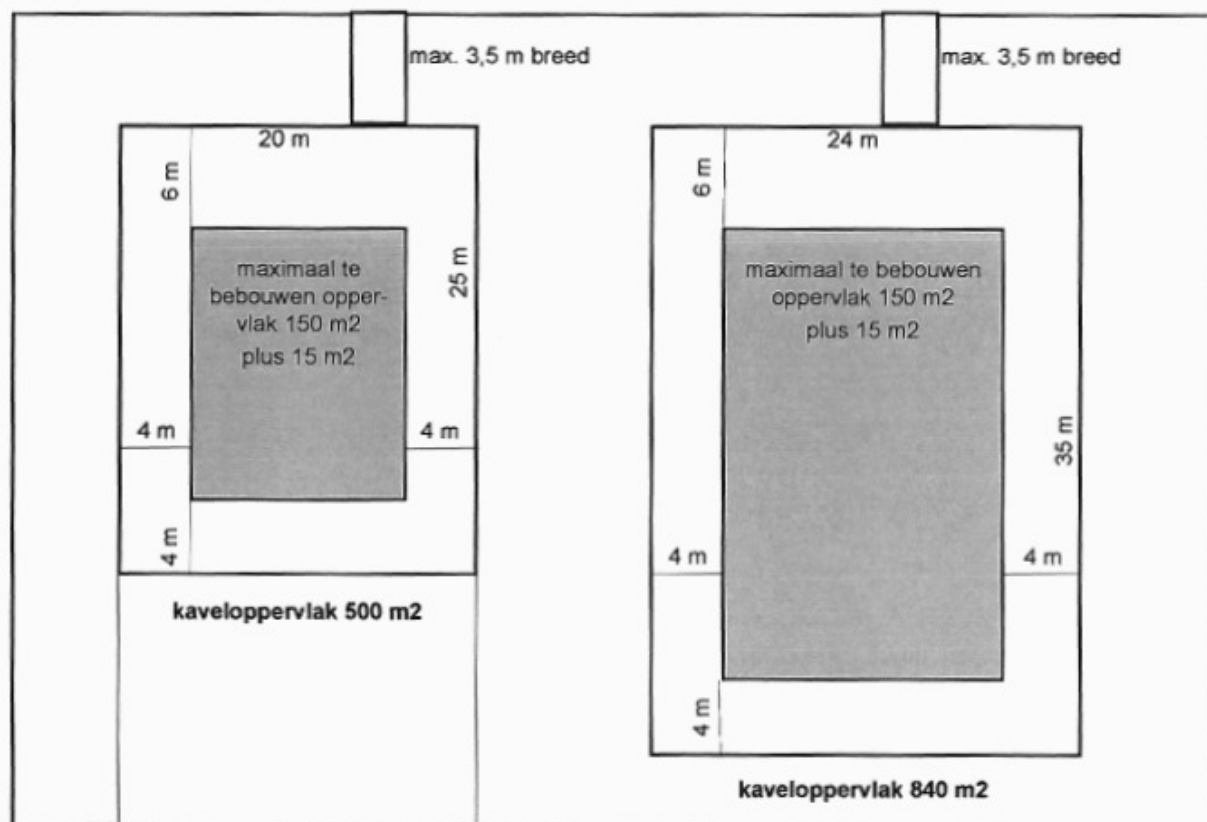
Reactie: Dit pad is in het uitgewerkte plan vervallen.

7. Gevreesd wordt dat de aanleg van voet- en fietspaden door de Tiendzone de aanwezige volkstuinen kwetsbaar maakt voor vandalisme.

Reactie: Tussen de openbare paden en de particuliere (of gehuurde) terreinen wordt standaard een voldoende brede sloot gegraven ter bescherming. Bij de bruggetjes die de tuinen ontsluiten kunnen de volkstuinders een afschermend toegangshek plaatsen.

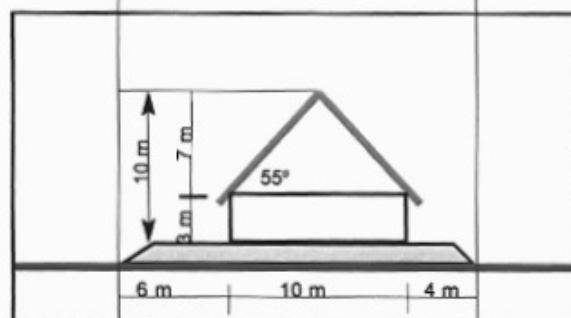
8. Enkele bewoners van het Oosteind geven aan geen behoefte te hebben aan groepjes bomen ('clumbs') i.v.m. beperking zonlicht. Voorgesteld wordt om het gaaswerk van de industrieterreinen in de klimop te zetten.

Reactie: Groenaankleding Oosteind meenemen bij uitwerking plannen voor aanpak industrieterrein Oosteind.



MAATVOERING KAVELOPPERVLAKE

- ✓ de afstand tussen voorgevel en slootrand bedraagt minimaal 6 m
- ✓ de afstand tussen zijgevel en slootrand bedraagt minimaal 4 m.
- ✓ de afstand tussen achtergevel en slootrand bedraagt minimaal 4 m.
- ✓ alleen binnen het (uit bovenstaande maten volgende) gearceerde oppervlak mag gebouwd worden.
- ✓ oppervlakte 'footprint' max. 150 m2 plus max. 15 m2 bijgebouw (garage, schuur, priemel)



Voorbeeld maatvoering en dakhelling

BIJLAGE 2. EISEN M.B.T. WONINGBOUW TIENDZONE

Algemene uitgangspunten:

- a. De woningen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van de oude polderbebouwing, gekenmerkt door sloten, steegten, wilgen en riet.
- b. De bebouwing moet harmonieus in het landschapspark passen. Geen individuele uitschieters gewenst, maar samenhang in materiaalgebruik en in hoofdvorm van de bouwmassa.
- c. De Tiendzone dient zo open mogelijk te blijven: zo min mogelijk bebouwd oppervlak, zo min mogelijk zichtbarrières (schuttingen, schuurtjes, dichte bossages).
- d. Er wordt extra aandacht gevraagd voor milieuvriendelijk bouwen.

Uitwerking m.b.t. bebouwing:

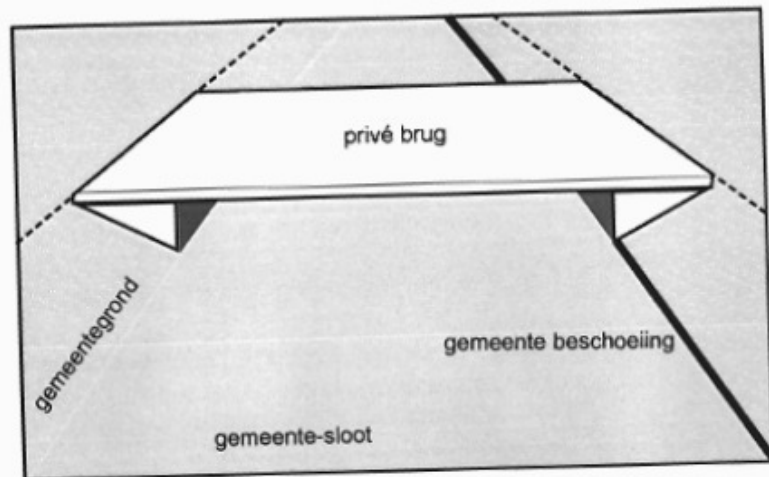
- a. Grondoppervlak woning ('footprint'): maximaal 150 m² per kavel.
- b. Bebouwingsgrens voorgevel langs Zuidkil: minimaal 6 meter uit de oever van parallelsloot (zie tekening blz. 32). Overige gevels minimaal 4 meter uit de oever van de sloot.

- c. Nokhoogte: maximaal 10 meter, uitgevoerd in 1 laag plus dwarskap loodrecht op de voorgevel langs de Zuidkil. Goothoogte maximaal 3 meter.
- d. Materiaal muren:
 - ('gebroken') wit stucwerk,
 - altijd gecombineerd met houten delen, donker geteerd, gebeitst of geschilderd. Kleur 'gebroken wit' en houten delen te bepalen in overleg met welstand.
- e. Materiaal dakbedekking: natuurlijk riet. Rietvorsten terracotta, grijs of zwart.
- f. Kapvorm: zadeldak (dwarskap), hellingshoek i.v.m. duurzaamheid minimaal 50 graden. Aanbouwen en bijgebouwen dezelfde kapvorm als de hoofdmassa.
- g. Dakkapellen en dakvensters dienen de hoofdvorm van het dak zichtbaar te laten.
- h. Boeiboorden, vogelschroten, knelplanken e.d. van hout, donker geteerd, gebeitst, geschilderd.
- i. Bijgebouw of schuur: maximaal één met een maximum oppervlak van 15 m², goothoogte max. 3 m, uitgevoerd in de bouwstijl van de hoofdmassa. Dit oppervlak mag ook aan de hoofdmassa worden toegevoegd. Een vrijstaande schuur is dan niet meer toegestaan.

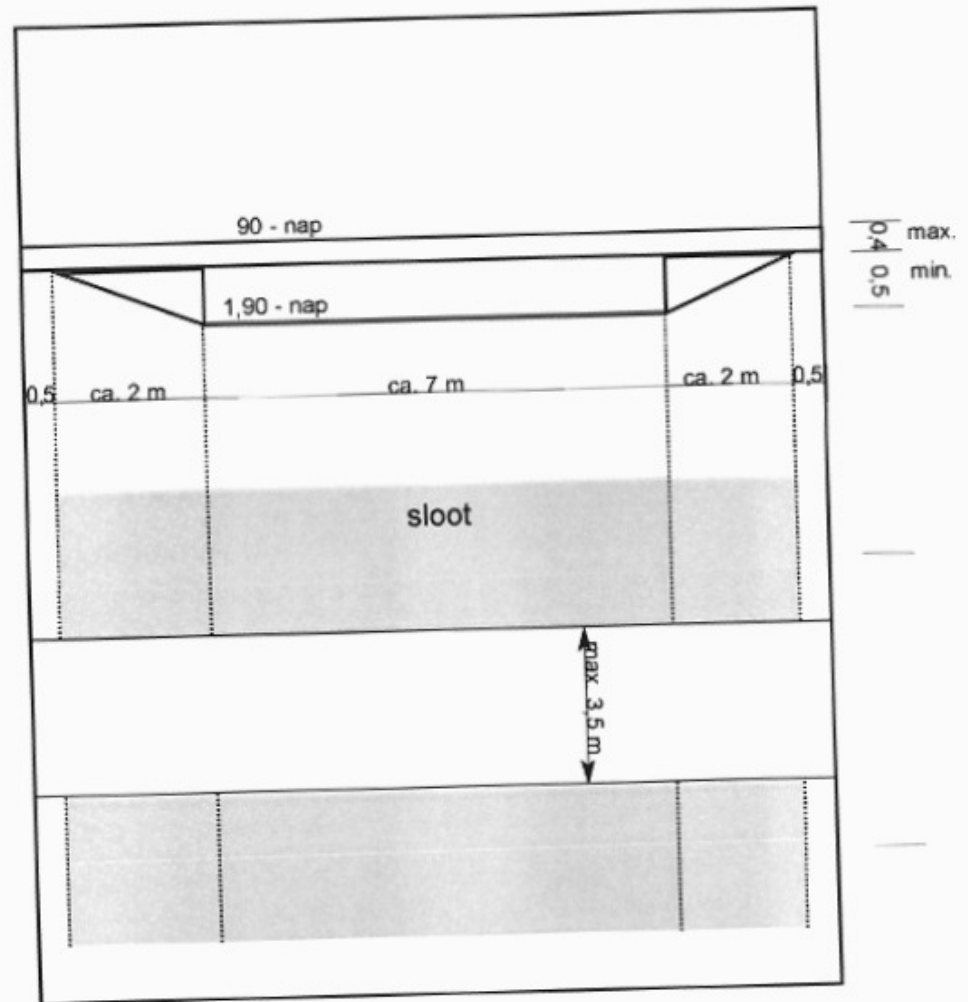
Bruggen

- a. De kavels zijn omsloten door sloten. Ze worden ontsloten vanaf de Zuidkil via een brug. De brug is maximaal 3,5 meter breed, de overspanning tussen de landhoofden is ca. 7 meter, evenbreed als de sloot daar ter plekke. De landhoofden staan precies op de overgang van water naar land en worden uitgevoerd in beton, steen of metaal. Vanwege de milieu-aspecten wordt het gebruik van hardhout ontmoedigd. De vrije hoogte tussen onderkant brug en wateroppervlak bedraagt minimaal 0,5 meter.
- b. De brug wordt aangelegd door en is eigendom van de woningeigenaar. De bepaling van het draagvermogen is een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar. De sloot is eigendom van de gemeente, inclusief de aan te brengen lage beschoeiing op de grens van sloot en woningkavel. Door het vestigen van een erfdienstbaarheid in het koopcontract worden de eigendomsverhoudingen geregeld (overbouwing gemeentegrond).

Maatvoering particuliere bruggen



Eigendomsverhoudingen rond bruggen particuliere kavels



Uitwerking erf:

- a. Parkeren: autostalling is verplicht op eigen terrein, bij voorkeur in een garage.
Parkeergelegenheid voor maximaal 3 auto's.
Stalling van vrachtwagens, caravans of vergelijkbare voertuigen op het erf is niet toegestaan.
- b. Erfscheiding: geen (i.v.m. aanwezigheid sloot), of houten hek of heg van max. 1,10 m hoog.
Wind en/of privacy scherm: voor de voorgevelrooilijn zijn deze niet toegestaan in Papendrecht. De hoogte is max. 2 meter, niet op of vlak langs de erfscheiding, minimaal 3 meter uit de waterlijn, geen aaneengesloten wand. Bij voorkeur opgebouwd uit wilgentenen, (gepotdekselde) houten delen, stijl en regelwerk (kozijn) met (mat)glas of een scherm met begroeiing.
- c. Oever: beschoeiing tot 10-15 cm boven de waterlijn, aan te brengen door de gemeente; de rest van oever dient 'zacht' en groen te blijven (overtalud ca. 1:1,5, eventueel te beplanten met riet). De erfgrens ligt op de grens van water en land, langs de landzijde van de beschoeiing. Het onderhoud van de beschoeiing en van de sloot wordt door de gemeente verzorgd.
- d. Verhard oppervlak (klinkers, grind e.d.) t.b.v. oprijlaan, parkeerplek/opstelstrook, terras e.d. bedraagt niet meer dan 25% van het 'open erf' (d.w.z. na aftrek 'footprint' woning).
- e. Vuilcontainers: er dient een voorziening te worden getroffen om ze uit het zicht vanaf de openbare ruimte te houden.

Vormgeving algemeen

- a. Ontwerp door een gekwalificeerd architect.
- b. Architectuur met verfijnde detaillering.
- c. Nadrukkelijk wordt gesteld dat de architectuur zowel traditioneel (refererend aan regionale stijl-kenmerken) als modern kan zijn.
- d. Voor deze bijzondere kavels is bijzondere kwaliteit gewenst. De grond wordt pas uitgegeven als het bouwplan voldoet aan het programma van eisen en gunstig is beoordeeld door welstand.

Flexibiliteit

In incidentele gevallen kan in beperkte mate - maar alleen met goedkeuring van de gemeente - worden afgeweken van de hierboven geformuleerde eisen. Afwijkingen worden alleen toegestaan wanneer daarvoor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de Tiendzone worden versterkt.

Energie

Voor de Oostpolder is een energiestudie uitgevoerd. Hieruit is collectieve warmte- distributie als beste optie naar voren gekomen. Met dit systeem zal dan ook rekening gehouden dienen te worden bij het ontwerp van de woningen. In de praktijk betekent dit o.a. het volgende:

- Levering van aardgas is niet mogelijk.
- Er dient een droge kruipruimte te zijn.
- Het deel van de kavel waar de warmteleidingen in komen te liggen, dient zettingsvrij te zijn. Dat betekent dat de grond moet worden voorbelast.

Politiekeurmerk

Plannen worden getoetst aan de checklist Politiekeurmerk.

Duurzaam bouwen

Binnen de gemeente Papendrecht wordt al enkele jaren met de regionale checklist Duurzaam Bouwen gewerkt. Het aan te houden niveau voor de Oostpolder is niveau B.

Dit is een gemiddeld niveau voor alle maatregelen, waarbij bepaalde onderdelen van de woning zwaarder worden meegenomen dan andere.

Voortgang bouwplan

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is het gewenst regelmatig overleg te hebben met de afdelingen Ontwikkeling, Bouwen en Milieu en het Ingenieursbureau van de gemeente Papendrecht.

Anti-speculatiebeding

Evenals bij andere woningbouwprojecten in Papendrecht waarbij de gemeente nauw is betrokken, dient de koper van de grond een anti-speculatiebeding te tekenen. Wanneer de koper de woning binnen 2 jaar na oplevering zonder geldige reden verkoopt aan derden dan is de koper een boete van F 100.000 verschuldigd aan de gemeente.

Aanvullende informatie

In 'De Tiendzone Uitgewerkt' :

- ✓ Referentiebeelden van woningen en van bruggen (blz. 18, 20 en 21)
- ✓ Referentiebeelden van erfscheidingen (blz 22).
- ✓ Tekening kavelindeling (blz. 32).
- ✓ Tekening dakhelling (blz32).

BIJLAGE 4. EIGENDOMSVERHOUDINGEN



BIJLAGE 3. RICHTLIJNEN M.B.T. HET OPEN GEBIED

Algemene uitgangspunten

- a. De inrichting van het groene gebied moet zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van de oude polder, gekenmerkt door sloten, steegten, wilgen en riet.
- b. De Tiendzone dient zo open mogelijk te blijven: zo min mogelijk bebouwd oppervlak, zo min mogelijk zichtbarrières (schuttingen, schuurtjes e.d.).
- c. Het gebied wordt slechts gebruikt voor niet-commerciële activiteiten.
- d. Toegestaan zijn functies als volkstuin, 'hooiland, dierenweide, fruit e.a. bomen, kleine volières e.d.

Bebouwing

- a. Op de tuinen zijn houten of rieten schuren toegestaan van maximaal 6 m² en 2 meter hoog.
- b. Overige bebouwing, stalling van caravans e.d., opslag van bouwmaterialen e.d. zijn niet toegestaan. De aanwezige goed onderhouden schuren met een groter oppervlak worden gedoogd.
- c. Bebouwing t.b.v. andere functies (bijvoorbeeld vogels, geiten) dient eveneens beperkt te blij-

ven qua volume. Aangezien hierbij de ligging en de functie mede een rol spelen zal per geval, bij de bouwvraag, een maximale maat worden bepaald.

- d. Broeikassen zijn toegestaan met een oppervlak van maximaal 15 m² en een hoogte van ca. 2 meter.

Hekwerken

- a. Sloten vormen de fysieke afscheiding tussen openbaar gebied en gebied in privé-gebruik en maken een hek veelal overbodig. Als afscheiding van weilanden e.d. zijn slechts houten of qua karakter vergelijkbare hekwerken toegestaan (blz.22).
- b. Afschermdende schuttingen dienen te worden vermeden. De op bladzijde 22 opgenomen referentiebeelden gelden als toetssteen, ook wat betreft de transparantie van het hek in relatie met de hoogte.
- c. Aan te leggen bruggetjes kunnen worden uitgevoerd in diverse materialen. Als referentie gelden de reeds in het gebied aanwezige simpele bruggen (zie blz. 13).
- d. Hekwerken om tuinen vanaf de brug af te schermen zijn bij voorkeur van hout.

EISEN T.A.V. DE SPECIALE ACTIVITEITEN

- a. Voor (nieuwe) speciale activiteiten gelden dezelfde regels voor afscheidingen, bebouwing als hierboven omschreven.
- b. M.b.t. de voor de speciale activiteit op te richten bebouwing zal per geval onderzocht worden wat - afhankelijk van ligging en functie - de maximale bouwmassa mag worden.
- c. De toekomstige horecavoorziening dient te voldoen aan dezelfde eisen die worden gesteld aan de bebouwing van de particuliere kavels. Indien voor een levensvatbare bedrijfsuitoefening een groter oppervlak noodzakelijk is dan het uitgangspunt van 150 + 15 m² dan is - onder voorwaarden - de mogelijkheid aanwezig om van dit uitgangspunt af te wijken.

COLOFON

De inhoud van 'De Tiendzone Uitgewerkt' is in opdracht van de gemeente Papendrecht ontwikkeld door de 'werkgroep Tiendzone':

Robert Koetschruiter (afdeling Beheer en Onderhoud gemeente Papendrecht)

Jos de Boer (Ingenieursbureau gemeente)

Michiel Huizing (projectleider Oostpolder, afdeling Ontwikkeling gemeente)

Roel van Veldhuizen (projectleider Tiendzone in opdracht van afd. Ontwikkeling)

Supervisors: Cor Geluk en Bart Bordes (Bureau 'Juurlink en Geluk')

Tekst Ontwikkeling

Tekst en productie: Van Veldhuizen Stadsontwikkeling BV

Met dank aan alle mensen die ideeën hebben aangedragen, speciaal aan Leen Fijnekam.

oktober 2001