



Memo intern

Aan

Coördinatieoverleg Stadswerken d.d. 15 februari 2005

Datum

9 februari 2005

Van

Frank Spruit (SW/OEZ), Coen Tückermann (SW/RO)

Onderwerp

verplaatsing volkstuinten Kwadrant

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van het Kwadrant heeft de gemeente met de tuinvereniging Seghwaert een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor het volkstuincomplex aan de Van der Hagenstraat. Deze overeenkomst is ingegaan op 1 april 2004 en eindigt op 1 januari 2007 met de mogelijkheid van een stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar. Indien de gemeente de vrije beschikking over de grond wenst te hebben, dient er een opzegtermijn van 1 jaar in acht te worden genomen.

Door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het volkstuincomplex te herhuisvesten op een andere locatie in de stad. Hieronder treft u het resultaat van dit onderzoek aan.

Inleiding

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden A en B van het Kwadrant, westelijk van de Oostweg en respectievelijk ten noorden en zuiden van de Australiëweg is in het najaar van 2004 een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven. 5 inzendingen zijn geselecteerd om verder uitgewerkt te worden. Het ligt in de planning om eind 2005 met de winnaar een samenwerkingsovereenkomst te sluiten.

In dat kader is het nodig de tuinvereniging Seghwaert, die nu voor meer dan de helft in deelgebied A van het Kwadrant is gehuisvest, op te heffen of te verplaatsen.

Hoewel de gemeente op grond van de huurovereenkomst hiertoe niet verplicht is, wordt het maatschappelijk gezien juist geacht te onderzoeken of de tuinvereniging een nieuwe locatie aangeboden kan worden.

Volkstuincomplex Van der Hagenstraat

Het huidige complex beslaat een oppervlakte van 57.267 m², bestaande uit 156 tuinen met een totale oppervlakte van 39.240 m² inclusief ca 8.200 m² verharding

(258 m² per tuin), ca 900 m² water en ca 10.900 m² beplanting alsmede twee toiletgebouwen.

De vereniging mag de tuinen alleen uitgeven voor het exploiteren van volkstuinten, waarop het houden van varkens, schapen en geiten niet is toegestaan.

Op de tuinen mogen alleen tuinhuisjes en voor de bestemming bedoelde opstallen worden gebouwd na verlening van een bouwvergunning door de gemeente.

De tuinhuisjes mogen niet als nachtverblijf worden gebruikt in de periode van 15 oktober tot 1 april.

Tevens omvat het complex twee toiletgebouwen, een bij de entree gesitueerd parkeerterrein voor 50 auto's en omringende beplanting alsmede nutsleidingen.

Randvoorwaarden herhuisvesting

- Het terrein moet minimaal 5,7 ha groot zijn;
- De locatie moet per auto, langzaam verkeer en zo mogelijk met het openbaar vervoer op een veilige manier bereikbaar zijn met voldoende parkeerplaatsen en stallingsmogelijkheden voor (brom)fietsen;
- De locatie moet op de nutvoorzieningen aangesloten kunnen worden;
- De inpassing van een tuinvereniging moet passen binnen het beoogde ruimtelijk en planologische beleid van de gemeente Zoetermeer;
- Het huidige programma of het in overleg vernieuwde programma moet op een ruimtelijk, technische en financieel verantwoorde manier in het terrein ingepast kunnen worden;
- Het terrein moet in eigendom zijn van de gemeente Zoetermeer.

Beoordeling locaties binnen de gemeente Zoetermeer

Aan de hand van de hiervoor vermelde criteria zijn de grootschalige recreatiegebieden aan de rand van Zoetermeer alsmede de Meerpolder en Driemanspolder, middels een quick scan, beoordeeld op de inpasbaarheid van de tuinvereniging.

1. Van Tuylsportpark

Dit sportpark(eind 60-er jaren) was het eerste grootschalige groengebied voor de nieuwe stad Zoetermeer; vooral bedoeld voor de huisvesting van diverse sportvoorzieningen, zoals voetbal, hockey, tennis, honk- en softbal, een atletiekbaan en een 400m ijsbaan. Een vrij en bruikbaar terrein van ruim 5 ha. is in dit park niet meer voorhanden en ook niet te maken.

2. Balijbos en omstreken

Het deel van het Balijbos op Zoetermeers grondgebied bestaat overwegend uit bos waarin de gevraagde ruimte niet aanwezig is. En gezien het ruimtelijk-planologische kader is de inpassing van recreatietuinen ook niet wenselijk.

In het aangrenzende deel van het Balijbos, op het grondgebied van Pijnacker/Nootdorp zijn aanzienlijke kavels niet beplant. De gevraagde ruimte lijkt aanwezig maar de inpassing van circa 5 ha aan recreatietuinen is in principe basis strijdig met het doel van het Balijbos. Tevens is de bereikbaarheid slecht.

3. Westerpark

De randzone langs de wijk Meerzicht is bedoeld als uitloopgebied en wijkparkgroen voor de bewoners. Voor de inpassing van recreatietuinen is onvoldoende ruimte en is strijdig met de beoogde opzet en doelstelling van dit deel van het park. Het overgrote deel van het park is daarnaast bedoeld voor passieve recreatie in de openlucht met veel ruimte voor water, natuurontwikkeling en natuurbeleving, naast ruimte voor een voetbal complex, een bowlingbaan en kleinschalige speeltuin en een semi-openbare golfbaan. Vestiging van een vereniging met circa 5 ha aan recreatietuinen past ook niet in de opzet van dit deel van het park.

4. Driemanspolder;

Het huidige gebruik van de Driemanspolder is agrarisch van karakter en bestaat voornamelijk uit veeteelt en akkerbouw. Het gebied ondergaat in de komende jaren een ingrijpende transformatie naar een openbaar toegankelijk recreatiegebied bestemd voor hoofdzakelijk passieve recreatie in de openlucht, natuurontwikkeling en water(calamiteiten)berging. Tevens wordt de inrichting bepaald door het Rijks Bufferzone beleid. Inpassing van een voorziening voor recreatietuinen lijkt echter strijdig met de planopzet voor de Driemanspolder, waarvoor nu een MER-procedure wordt gevoerd.

5. Buytenpark (recreatiegebied Noord-West);

Het Buytenpark bestaat voor het grootste deel uit een sterk geaccidenteerd terrein als gevolg van de berging van bouw-en sloopafval en is bedoeld voor rustige recreatie en natuurbeleving. Bij de beoordeling van dit gebied speelt de ligging naast de beschermde Meerpolder mede een rol.

In de overgangszone naar de wijk Buytenwegh zijn een aantal voetbalvelden, een reserve terrein voor sportdoeleinden, een skeelerbaan/ijsbaan, een sporthal, een tenniscomplex en een begraafplaats opgenomen. De circa 11 ha aan de westzijde van het Buytenpark (voormalige reservering voor de uitbreiding van de stortlocatie) vormt nu een overgangszone naar het agrarische buitengebied en is aangegeven als ontwikkelingszone voor recreatie, natuur en landschapsbouw. In 2001 is een modellenstudie gemaakt voor de mogelijke ontwikkeling van dit gebied. 5 scenario's en modellen van agrarisch/landschappelijk tot een model voor stadsrandrecreatie geeft de bandbreedte aan. Momenteel maakt de zweefvliegafdeling van de ZLC gebruik van een deel van dat terrein.

Het gebied is ook onderdeel van een locatie onderzoek voor de huisvesting van circa 1 ha vliegterrein voor de ZLC. De huisvesting van de totale Tuinvereniging Seghwaert lijkt inpasbaar binnen de gewenste ontwikkeling van dit gebied.

6. Noordelijk Plassengebied

Het noordelijk plassengebied is bestemd voor kleine watersport, oeverrecreatie, waterberging, natuurontwikkeling en landschapsbouw. De Noordhovens en Benthuizerplas hebben niet voldoende ruimte, nog afgezien van fysieke en ruimtelijke belemmeringen. Ook de Noord Aa plas leent zich om dezelfde redenen niet voor de huisvesting van een dergelijke voorziening.

7. Oosterheem/driehoek Bentwoud

Tussen de HSL en de wijk Oosterheem is een terrein van circa 8 ha bestemd als (stads)groen. Hiervan is circa 1,5 ha bestemd voor de realisering van een tenniscomplex en de overige 6,5 ha als reservering voor 4 sportvelden, een clubhuis en parkeerterrein. Mocht van deze reservering voor sportdoeleinden worden afgezien, ontstaat voldoende ruimte voor de inpassing van recreatietuinen.

De ruimte reservering van ca 9 ha in het Bentwoud is bestemd voor sportdoeleinden. Het gebied ligt op het grondgebied van de gemeente Rijnwoude en is bestemd voor de aanleg van een recreatief parkbos als onderdeel van het Bentwoud.

8. Meerpolder

De Meerpolder heeft de bestemming agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden en is in hoofdzaak bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en ter bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschap. De inpassing van een recreatietuinen in de Meerpolder lijkt qua ruimte en bereikbaarheid mogelijk. Uit planologische en landschappelijke overwegingen past de huisvesting van recreatietuinen niet in de beoogde ontwikkeling van de Meerpolder.

Conclusie

Uit de quick scan blijkt dat twee locaties in aanmerking komen voor de eventuele herhuisvesting van de Tuinvereniging Seghwaert.

▪ Oosterheem:

Als van de reservering voor de sportvelden wordt afgezien, leent deze locatie zich in principe voor de inpassing van de tuinvereniging samen met openbaar stadsgroen. Als groene kamers kunnen clusters van tuinen worden ingebed in het openbare toegankelijke en als wijkpark ingerichte stadsgroen. Het gebied is in eigendom van de gemeente, is zowel met de auto als met de (brom)fiets goed te bereiken en op circa 700 meter is een halte van Randstad Rail. Het bestemmingsplan Oosterheem laat een inpassing van recreatietuinen niet zondermeer toe. Formeel gesproken is hiervoor een partiële wijziging van het bestemmingsplan nodig. Overwogen kan worden om de Tuinvereniging Seghwaert hier te huisvesten, na publicatie van het voornemen recreatietuinen in dit deel van het stadsgroen in te passen en na afweging van eventueel ingebrachte bezwaren.

• Buytenpark (recreatiegebied Noord-West)

De circa 11 ha aan de westzijde van het Buytenpark is in eigendom van de gemeente, is goed te bereiken zowel met de auto als met de (brom)fiets. Een halte van Randstad Rail ligt op circa 2,5 kilometer afstand en een bushalte op circa 1,5 kilometer. Het terrein is een ontwikkelingszone voor recreatie, natuur en landschapsbouw. In 2001 is een modellenstudie gemaakt voor de mogelijke ontwikkeling van dit gebied. 5 scenario's en modellen van agrarisch/landschappelijk tot stadsrandrecreatie geven de bandbreedte aan. Momenteel maakt de zweefvliegafdeling van de ZLC gebruik van een deel van dat terrein. Ook ligt er een verzoek voor de vestiging van een camping.

Volgens het bestemmingsplan Uitbreiding recreatiegebied Noord-West heeft het terrein de bestemming recreatieve doeleinden en zijn de gronden bestemd voor dagrecreatie in de openlucht, sportieve recreatie c.q. sport in de openlucht, waterpartijen en waterlopen, alsmede toegangswegen, parkeerplaatsen en fiets-, wandel- en ruiterspaden. Inpassing van recreatietuinen (en een camping) is volgens het bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk.

De huisvesting van de totale Tuinvereniging Seghwaert is na aanpassing van het geldende bestemmingsplan inpasbaar binnen de gewenste ontwikkeling van dit gebied.

Overige vragen

Op dit moment heeft de tuinvereniging 156 leden en zijn alle 156 tuinen verhuurd.. Er bestaat een wachtlijst van 6 gegadigden voor een recreatietuin. Het volkstuincomplex is altijd populair geweest en ondanks het feit dat het inmiddels bekend is dat de gemeente het gebied graag wenst te herontwikkelen en de huurovereenkomst op 1 januari 2007 afloopt, zijn toch nog immer alle recreatietuinen verhuurd. Daarmee wordt aangetoond dat de tuinvereniging levensvatbaar is.

Omtrent de financiële positie van de tuinvereniging zijn geen gegevens bekend, maar er zijn geen signalen dat deze onder druk staat.

Tegen het mogelijk toepassen van een sterfhuisconstructie, waarbij de huurders van de volkstuinten verspreid worden over de andere volkstuincomplexen in Zoetermeer, in het geval hier plaatsen vrijkomen, bestaan ons inziens drie bezwaren.

Ten eerste kunnen leden van de Tuinvereniging nimmer gedwongen worden te verkassen naar een ander volkstuincomplex in Zoetermeer.

Ten tweede dienen alle volkstuinverenigingen ermee in te stemmen dat opgevallende plaatsen worden ingenomen door leden van de Tuinvereniging Seghwaert, hetgeen zeer moeilijk zal zijn.

Ten derde is er in Zoetermeer geen equivalent van het volkstuincomplex aan de Van der Hagenstraat. De overige complexen in Zoetermeer bevatten met name moestuintjes, terwijl er aan de Van der Hagenstraat sprake is van recreatietuinen waar mensen in de lente en zomer de nacht kunnen doorbrengen.

Inmiddels heeft het bestuur van de Tuinvereniging Seghwaert de gemeente benaderd voor een voortgangsgesprek over de stand van zaken in het Kwadrant. Nadat u deze notitie heeft behandeld, zal een afspraak worden gemaakt met het bestuur.

Acties

- op basis van de resultaten van de quick scan verder onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het volkstuincomplex te herhuisvesten in Oosterheem dan wel Buytenpark (recreatiegebied Noord-West). De resultaten van dit onderzoek zullen bekend zijn in het tweede kwartaal van 2005. Op dat moment kan gekozen worden voor een voorkeursvariant; waarna de benodigde procedures in gang kunnen worden gezet.