



gemeente

ZoetermeerVERGADERING B & W
d.d.

20 JUN 2006

B&W

Advies

060443

DM-nr. 2006/12604

Versie: 15-06-2006

**Alternatieve locatie Tuinvereniging
Seghwaert**

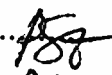
Verantwoordelijk

Portefeuille
Mede verantw.
Hoofdafd.

Weth. Ir. B. Emmens


.....
.....15/6
.....

Auteur

Ru, P&V, Team
Projectmanagement
P.A.M. Steijn
M. van Staalduine
Tel.: 079 3469495
.....
.....15/6/06
15/6
.....E-
mail: m.van.staalduine@zoetermeer.nl*Vr. Montfoort*

15/6

Kenmerken

Fin.	Pers.	Jurid.	Inkoop Aanb.	Inspraak extern	Geheim	Mandaat	Master plan	OR
Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee		

Behandelschema

BWV

20-06-2006



gemeente

Zoetermeer

Toelichting B&W

mand.	portefeuillehouder	d.d.	akkoord	bespreken	opmerkingen
	Burgemeester				
	Gemeentesecretaris	15/6			
	Weth. Haan				
	Weth. Emmens				
	Weth. Muijzers				
	Weth. Van Domburg				
	Weth. Speel				
	Weth. Smit				



Bijlage(n)

- Rapportage Vergelijking alternatieve locaties Tuinvereniging Seghwaert

Korte omschrijving

Ten behoeve van de herontwikkeling van het kwadrant zal de tuinvereniging Seghwaert haar plek moeten verlaten. Er zijn uit vooronderzoek twee mogelijke locaties naar voren gekomen: locatie Noordwest in het Buytenpark en de sportscheg in Oosterheem. Voorgesteld wordt als de meest geschikt geachte locatie "Noordwest" te reserveren als mogelijke alternatieve locatie voor tuinvereniging Seghwaert.

Op basis van dit besluit kunnen de gesprekken met de tuinvereniging in het kader van de opheffing en verplaatsing van de huidige locatie naar de locatie "Noordwest" worden voortgezet.

Te nemen besluit B&W

In te stemmen met:

- het reserveren en nader onderzoeken van de locatie Noordwest2 ten behoeve van de verplaatsing van Volkstuinvereniging Seghwaert;
- het ter kennisneming toezenden van dit advies aan de leden van de Raad.



Toelichting

In het kader van de herontwikkeling van het kwadrant zijn met de tuinvereniging Seghwaert afspraken gemaakt met betrekking tot de huurbeëindiging. De gemeente heeft in de richting van de tuinvereniging aangegeven dat er formeel geen verplichting bestaat om een alternatief aan te bieden maar dat er wel een morele plicht gevoeld wordt om de mogelijkheden te onderzoeken. De vereniging heeft aangegeven dat zij vooral gebaat is bij duidelijkheid. Om die reden is afgesproken met de tuinvereniging om de verplaatsing en/of opheffing van het tuincomplex te ontkoppelen van (de planning van) de herontwikkeling van het kwadrant.

Er zijn op basis van een voorstudie verschillende locaties onderzocht. Uiteindelijk bleken slechts 2 locaties aan de verschillende criteria zoals omvang en planologische mogelijkheden te voldoen. Deze locaties worden in de bijlage beschreven en beoordeeld. Het betreft de locatie "NW2", de voorheen als puinstort beoogde locatie in het Buytenpark. Deze is niet als puinstort noodzakelijk gebleken en derhalve alternatief aanwendbaar. De andere locatie is de zogenaamde sportscheg in Oosterheem.

Op basis van de vergelijking wordt het volgende geconcludeerd. Beide locaties komen in principe in aanmerking. Maar indien voor deze relatief extensieve en mono-functionele voorziening (tuinvereniging) een locatiekeuze moet worden gemaakt tussen de locatie in Oosterheem of de locatie in het Buytenpark, dan ligt de laatste vanuit stedelijk perspectief geredeneerd het meest voor de hand. De landschappelijke inpasbaarheid is op deze meer landelijk gelegen locatie het best denkbaar.

Voor het omzetten van de locatie Oosterheem lijkt de procedure vooralsnog lichter te zijn. Maar ook hier moet een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

De locatie in Oosterheem is thans (ook in de grondexploitatie) gereserveerd voor sportdoeleinden. Als het terrein daar niet voor gebruikt wordt, dan zijn op termijn ook commerciële voorzieningen inpasbaar met een nog gunstiger financieel resultaat.

Voorstel

Op grond van landschappelijke inpasbaarheid, financiële potenties en stedelijk ontwikkelingsperspectief wordt voorgesteld de locatie Noordwest te reserveren en de haalbaarheid van verplaatsing nader te onderzoeken in overleg met de tuinvereniging.

Rapportage Vergelijking alternatieve locaties Tuinvereniging Seghwaert

Werkgroep Volkstuinen (projectgroep Kwadrant)

23 juni 2006

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
2	Alternatieve locatie	2
2.1	Criteria voor de alternatieve locatie	2
2.2	Uitgangspunten inrichting	3
2.3	Kenmerken locatie Buytenpark.....	3
2.4	Kenmerken locatie Oosterheem	6
3	Afweging	9
3.1	Kosten	9
3.2	Opbrengsten.....	10
4	Samenvatting	11

1 Inleiding

In het kader van de herontwikkeling van het kwadrant zijn met de tuinvereniging Seghwaert afspraken gemaakt met betrekking tot de huurbeëindiging. De gemeente heeft in de richting van de tuinvereniging aangegeven dat er formeel geen verplichting om een alternatief aan te bieden maar dat er wel een morele plicht gevoeld wordt om dat te onderzoeken. De vereniging heeft aangegeven dat zij vooral gebaat is bij duidelijkheid. Om die reden is afgesproken met de tuinvereniging om de verplaatsing of opheffing van het tuincomplex te ontkoppelen van (de planning van) de herontwikkeling van het kwadrant. Er zijn op basis van een voorstudie verschillende locaties onderzocht. Uiteindelijk bleken slechts 2 locaties aan de verschillende criteria zoals omvang en planologische mogelijkheden te voldoen. Deze locaties worden in dit advies nader beschouwd.

Deze rapportage is opgesteld door een deelnemers van de projectgroep Kwadrant: de werkgroep "volkstuinten".

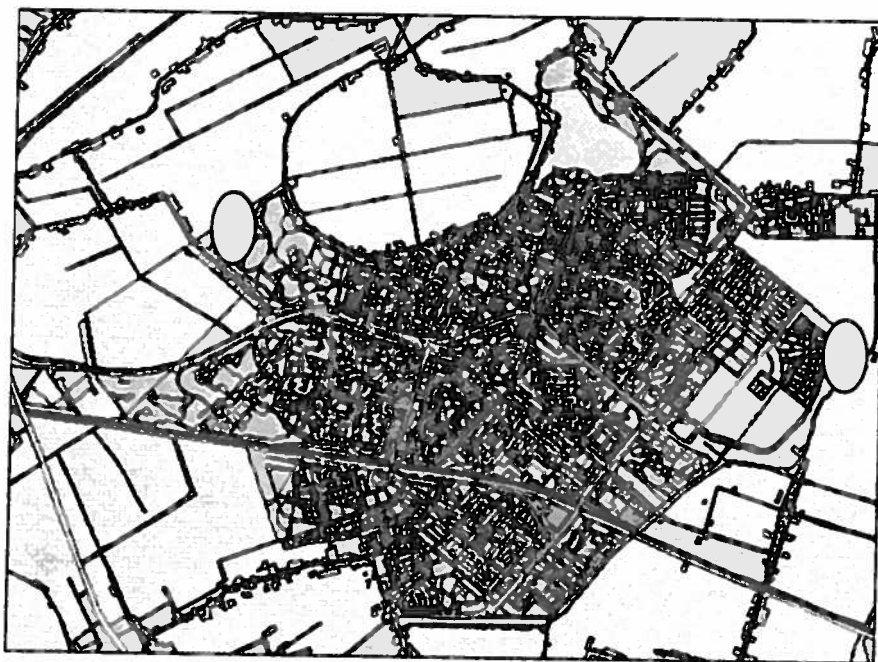
2 Alternatieve locatie

2.1 Criteria voor de alternatieve locatie

Locatiecriteria herhuisvesting:

- het terrein moet minimaal 5,7 ha groot zijn, zijnde de omvang van de huidige locatie;
- 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 nutsvoorzieningen aangesloten kunnen worden;
- de inpassing van een tuinvereniging moet passen binnen het beoogde ruimtelijk en planologische beleid van de gemeente Zoetermeer en de provincie;
- 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.

Uit het onderzoek Herlocatie Recreatietuinen Kwadrant dd. 3 februari 2005 is gebleken dat de uitbreiding Buytenpark (de voormalige reservering uitbreiding stortplaats bouw-en sloopafval) aan de westzijde van het park en het resterende deel van de voormalige sportscheg in Oosterheem de enige reële mogelijkheden zijn. Hiervoor moeten wel de nodige juridisch-planologische procedures worden doorlopen. De locatie in Oosterheem heeft de bestemming groen en is bedoeld voor de eventuele situering van een voetbalcomplex en een tenniscomplex. Door uitplaatsing van een voetbalcomplex in de driehoek Bentwoud, direct noordelijk van de wijk, kan overwogen worden de reservering voor een voetbalcomplex in de scheg Oosterheem te laten vervallen.



Ligging locaties in Zoetermeer

2.2 Uitgangspunten inrichting

Programma Tuinvereniging

Het huidige complex beslaat in totaal een oppervlakte van ruim 57.000 m² en bestaat uit 156 tuinen met een totale oppervlakte van ca. 39.000 m² inclusief ca. 8.000 m² verharding, ca. 1000 m² water en ca. 11.000 m² beplanting, alsmede twee toiletgebouwen.

De vereniging mag het complex uitsluitend gebruiken voor het exploiteren van volkstuinen.

Op de tuinen mogen alleen tuinhuisjes en voor de bestemming bedoelde opstallen worden gebouwd na verlening van een bouwvergunning door de gemeente. Gebleken is dat het merendeel van de gebouwde tuinhuisjes met bouwvergunning is geplaatst.

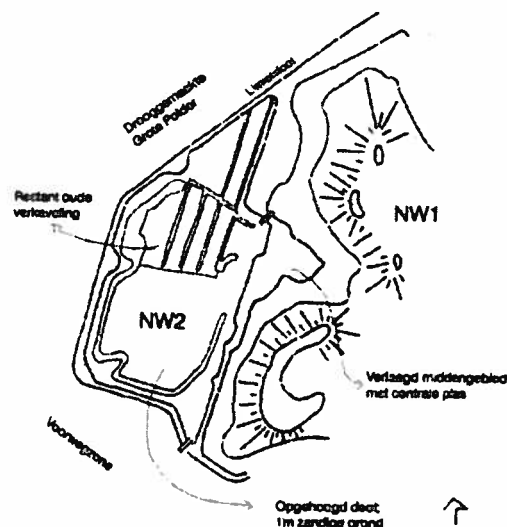
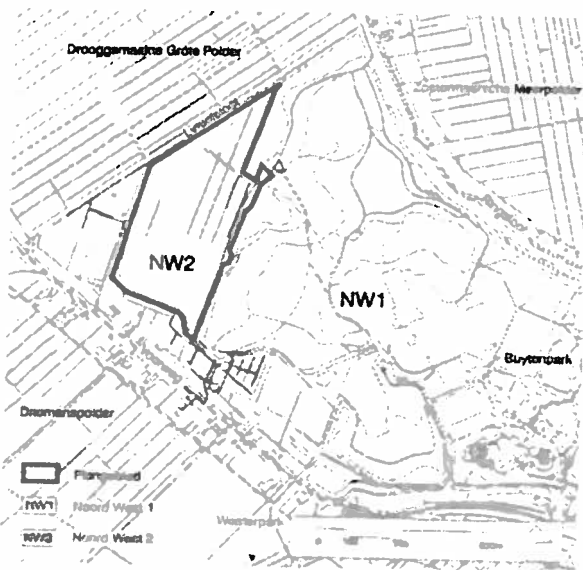
De tuinhuisjes mogen als nachtverblijf worden gebruikt in de periode van 1 april tot 15 oktober.

Tevens omvat het complex twee toiletgebouwen, een bij de entree gesitueerd parkeerterrein voor 50 auto's en omringende beplanting alsmede nutsleidingen. Voor gedetailleerde gegevens van het complex wordt verwezen naar de huurovereenkomst met de daarbij behorende tekening, die als bijlage is toegevoegd.

2.3 Kenmerken locatie Buytenpark

2.3.1 Beschrijving Buytenpark

Het Buytenpark bestaat voor het grootste deel uit een sterk geaccidenteerd terrein als gevolg van de berging van bouw- en sloofafval en is bedoeld voor rustige recreatie en natuurbeleving. Aan de zuidzijde bevindt zich de Voorwegzone.



Huidige situatie

In het noorden grenst het gebied aan de Zoetermeerse Meerpolder en aan de westzijde vormt de Limietloot een landschappelijke grens tussen het plangebied en de Drooggemaakte Grote Polder. In de oostelijke 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 ca. 11 ha aan de westzijde van het Buytenpark (de voormalige uitbreiding stort) vormt nu een overgangszone naar het agrarische buitengebied en is aangegeven als ontwikkelingszone voor recreatie, natuur en landschapsbouw (groen blauwe slinger).

Het gebied maakt tevens onderdeel uit van een locatiestudie voor de inpassing van een kampeerterrein (natuurcamping) van 3 tot 5 ha. Tevens loopt er een onderzoek naar de mogelijkheden voor een tijdelijke grondstort. Momenteel maakt de zweefvlieg-afdeling van de ZLC (Zoetermeerse Luchtvaartclub) tijdelijk gebruik van een deel van dat terrein.



Zicht vanaf Voorweg naar open landschap (boven) en naar Droogemaaide Meerpolder (onder)



Zicht vanaf Voorweg naar open landschap (boven) en naar Droogemaaide Meerpolder (onder)



Zicht vanaf Voorweg naar open landschap (boven) en naar Droogemaaide Meerpolder (onder)

Impressies huidige situatie

2.3.2 Planologisch kader

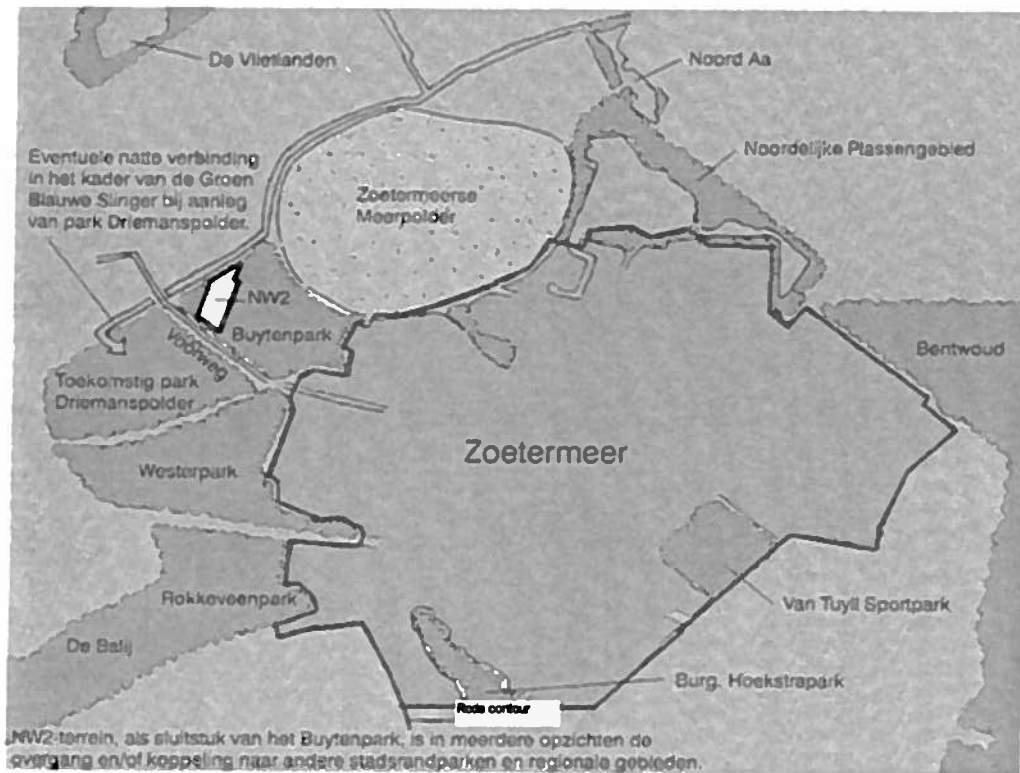
Het totale Buytenpark valt volgens het streekplan Zuid-Holland-West dd 19 februari 2003 buiten de rode contour rond stedelijke gebieden (bestaande uit stads- en dorpsgebieden, bedrijventerreinen en stedelijk groen). Buiten de rode contouren geldt een restrictief beleid ten aanzien van stedelijke voorzieningen. Uitgroei van stedelijk ruimtebeslag is zonder een partiële herziening van het Streekplan

Zuid-Holland- West in principe niet mogelijk. In deel 3 van de Vijfde Nota worden sportcomplexen, volkstuinten, begraafplaatsen etc. als stedelijke functies beschouwd. Inpassing van volkstuinten en een eventuele natuurcamping en ander omgevingsgerichte voorzieningen is een besprekbare aanleiding om het geldende streekplan te herzien.

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 ruiterpaden. Inpassing van recreatietuinen(en camping) is volgens het bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk.

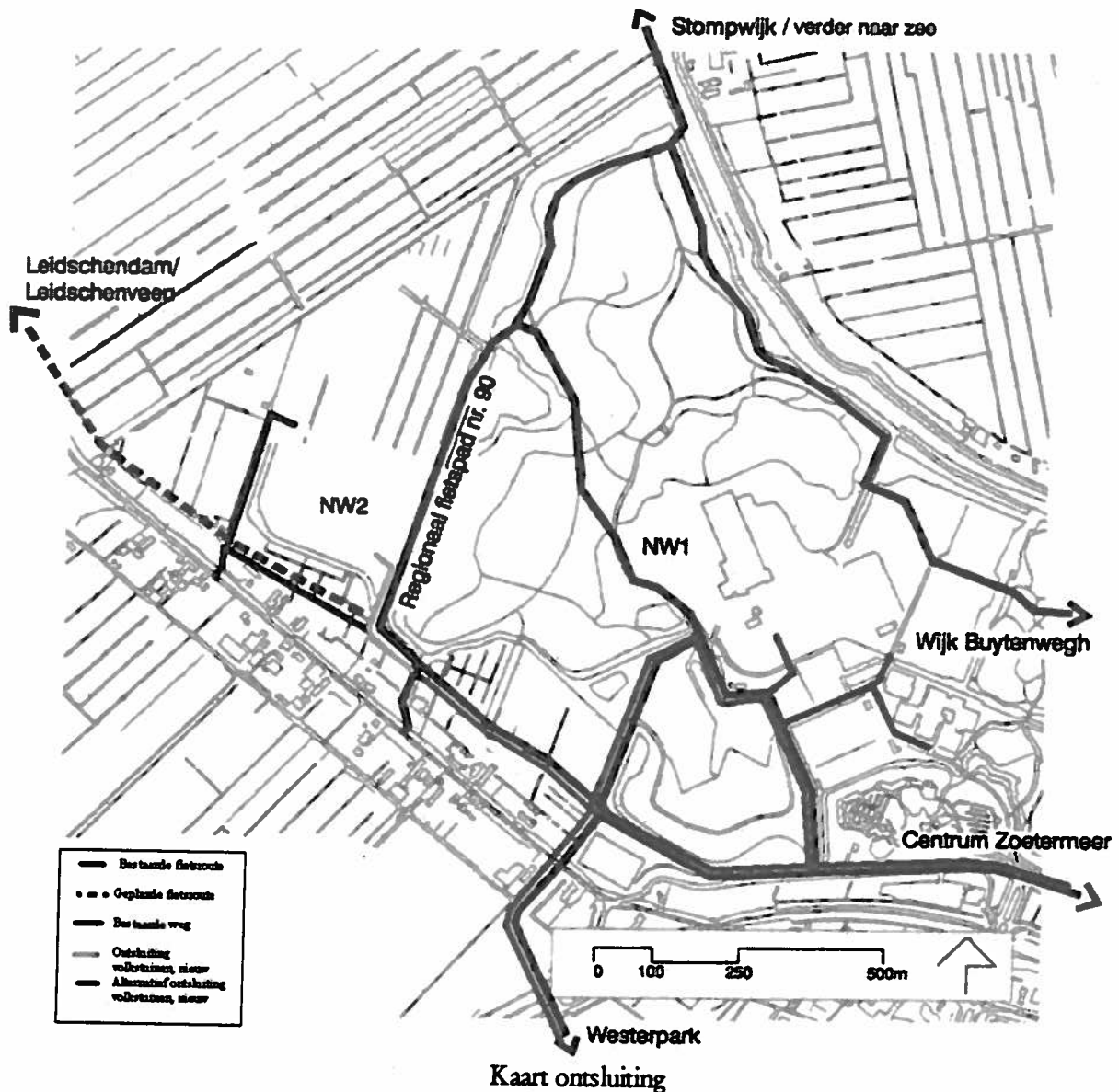
2.3.3 Ruimtelijke ontwikkeling.

De ca. 11 ha. aan de westzijde van het Buytenpark (de voormalige uitbreiding stort) is in eigendom van de gemeente, is goed te bereiken zowel met de auto als met de (brom)fiets. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is beperkt. Een halte van Randstad Rail ligt op ca 2,5 km afstand en een bushalte op ca 1,5 km. 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 een model voor stadsrandrecreatie geeft de bandbreedte aan.



Ruimtelijke context plangebied NW2.

Rode contour



2.3.4 Conclusie

De locatie in het Buytenpark, op de voormalige uitbreiding van de stort, leent zich in programmatisch en ruimtelijk opzicht voor de inpassing van een volkstuincomplex. Zowel met de auto als met de (brom)fiets is de locatie voldoende bereikbaar. De locatie ligt op ca. 2,5 km van de dichtstbijzijnde halte van Randstadrail. Afstemming met de realisering van een natuurcamping is nodig en tevens dient het tijdelijk gebruik door de modelzweefvlieg-afdeling van de ZLC te worden beëindigd. Om de eventuele uitplaatsing van de volkstuinen uit het Kwadrant ook in planologisch-juridisch opzicht mogelijk te maken is een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland-West nodig en eventueel een wijziging van het geldende bestemmingsplan of een procedure ex. art. 19 WRO. Uit ambtelijk vooroverleg is gebleken dat eventuele inpassing van volkstuinen met een beperkte verblijfsfunctie en een natuurcamping aan de westzijde van het Buytenpark waarschijnlijk niet op bezwaren van de provinciale overheid zal stuiten.

2.4 Kenmerken locatie Oosterheem

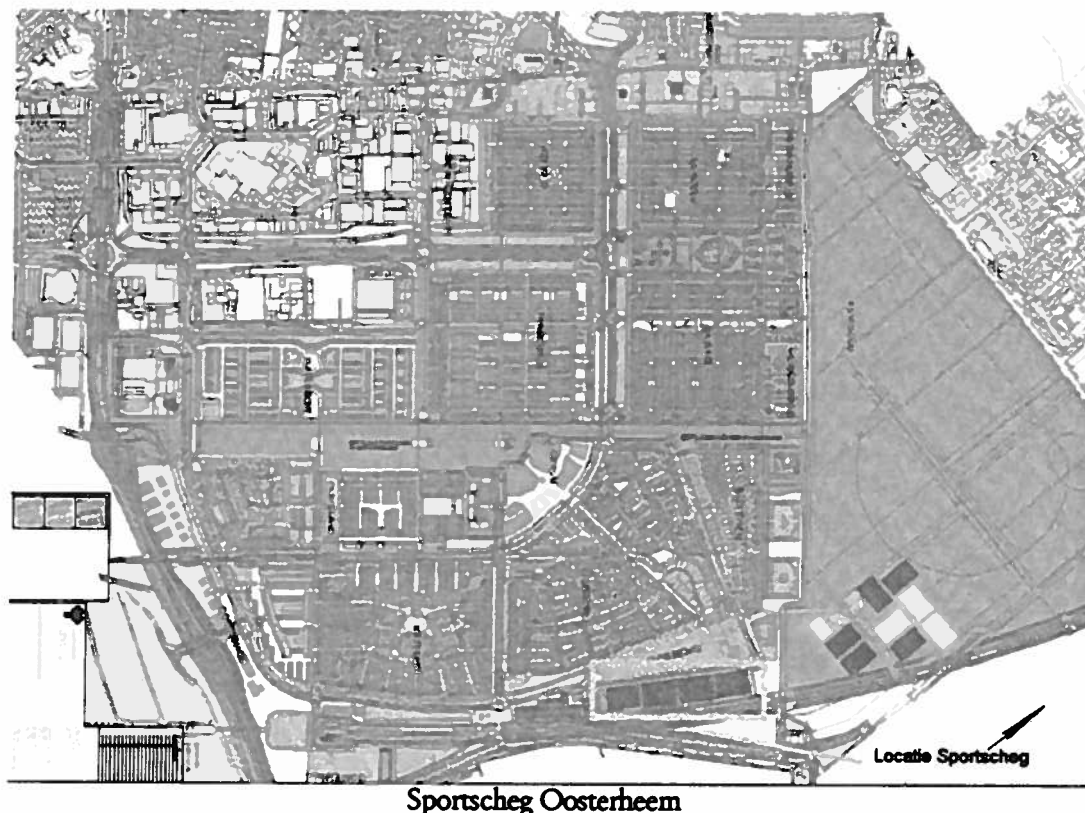
2.4.1 Beschrijving

Tussen de HSL en de wijk Oosterheem is een terrein van ca. 8 ha bestemd als (stads)groen, wat ligt binnen de 55dB(A) geluidscontour van de HSL. Het zuidelijke deel van dit stadsgroen (ca. 1,5 ha) is bestemd voor de realisering van een tenniscomplex en de overige ca. 6,5 ha is gereserveerd voor 4

sportvelden, clubhuis en parkeerterrein. Ook ligt er een aanvraag voor een manege, die vanuit het oogpunt van spreiding aan de noord-oostkant van de stad gesitueerd logisch is en bovendien kan aansluiten op de mogelijkheden die het toekomstige Bentwoud biedt.

Ten noorden van het gebied zijn ca. 15 m hoge zogenaamde "loft" woningen gepland.

Het gebied is rechtstreeks te ontsluiten vanaf de Olaf Palmelaan (de oostelijke randweg van Oosterheem) en is door middel van een brede sloot van de HSL gescheiden.

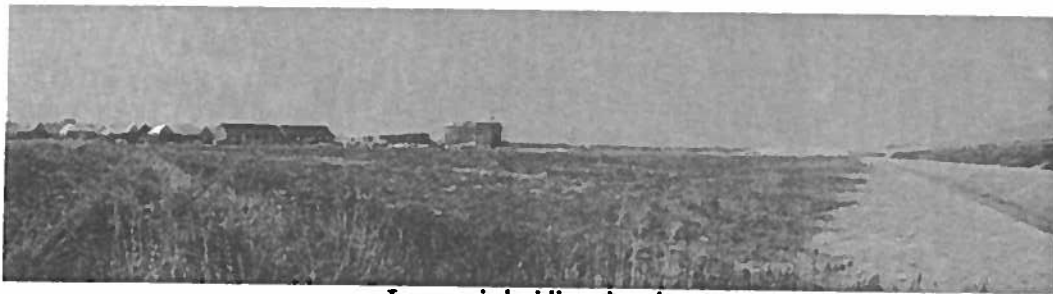


Sportscheg Oosterheem

Vanuit strategische overwegingen rond het huisvesten van sportverenigingen is ook de volgende argumentatie aan de orde. De druk op het binnenstedelijk bouwen zal de komende jaren alleen maar toenemen. Dit betekent dat ook de druk zal toenemen om op bestaande binnen stedelijke sportlocaties andere functies zoals bijvoorbeeld wonen te realiseren. Als je voor het uitplaatsen of uitbreiden van sportlocaties geen alternatieven hebt kan er niet meer geschoven worden. Mocht er desondanks van deze reservering voor sportdoeleinden worden afgezien ontstaat voldoende ruimte voor de inpassing van recreatietuinen.

De ruimtereservering van ca. 9 ha in de driehoek Benthuisen (Benthuisen-Oosterheem-HSL) is bestemd voor sportdoeleinden en ligt op het grondgebied van de gemeente Rijnwoude. In de driehoek Benthuisen wordt een recreatief parkbos gerealiseerd, als onderdeel van het Bentwoud. Situering van volkstuinen in dit deel van het Bentwoud is op grond van het Streekplan Zuid-Holland-Oost en het bosplan Bentwoud niet mogelijk. De deelgebiedscommissie Bentwoud, waarin bestuurlijke besluitvorming plaats vindt, heeft de situering van volkstuinen in de driehoek Benthuisen uitgesloten.





Impressie huidige situatie

2.4.2 Planologisch kader

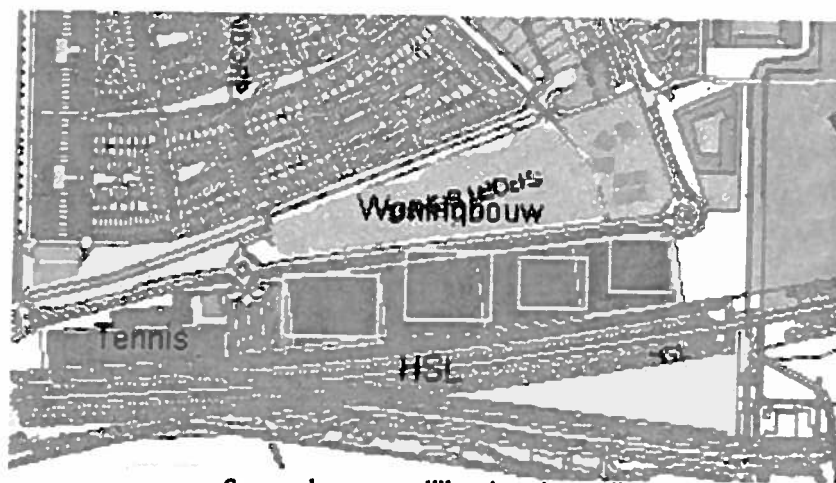
Volgens het bestemmingsplan Oosterheem (28 september 2000) en de 1^e partiële herziening bestemmingsplan Oosterheem (18 januari 2005) zijn de op de plankaart voor "groen" aangewezen gronden bestemd voor bovenwijkse- en wijkgebonden voorzieningen, sportvoorzieningen, een volkstuincomplex, water en baggerdepot, fiets- en wandelpaden, drie doorkoppelingen voor autoverkeer alsmede nutsvoorzieningen inclusief voorzieningen voor afvalinzameling en voorzieningen voor mobiele communicatie. Een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

De beschrijving in hoofdlijnen geeft echter aan dat deze groenbestemming betrekking heeft op het Centrale Park, het Sportpark en een wijkpark in het oostelijke wijkdeel, alsmede een recreatieve en volkstuinvoorzieningen ten westen van de Zegwaartseweg. Ook is aangegeven dat het Sportpark bedoeld is voor de situering van een voetbalcomplex en een tenniscomplex in een parkachtige omgeving en kent een reservering voor kleinschalige sportvoorzieningen, alsmede de situering van een baggerdepot. De locatie ligt binnen 50 en 57 dB(A) geluidscontour van de HSL.

Alleen op de bestemmingsvlek ten westen van de Zegwaartseweg zijn volkstuinen toegestaan. Het planologische kader laat derhalve een inpassing van recreatietuinen niet zondermeer toe. Formeel gesproken is hiervoor een partiële wijziging van het bestemmingsplan nodig.

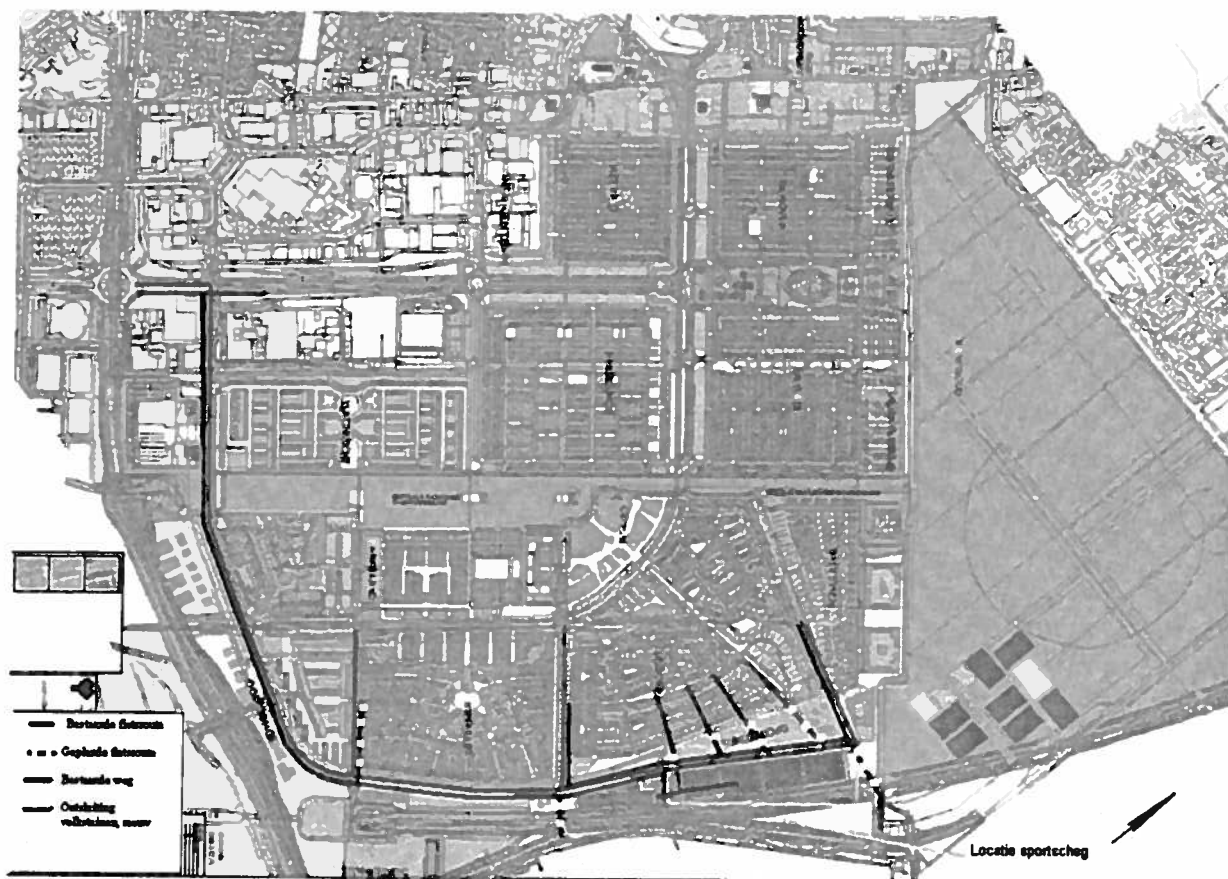
2.4.3 Ruimtelijke ontwikkeling

Als van de reservering voor 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.



Sportscheg; mogelijke situering volkstuinen

Het gebied is in eigendom van de gemeente en is met de auto via de Olaf Palmelaan direct op het hoofdwegennet van Oosterheem aangesloten. Door een koppeling met de noordelijke en middelste dreef is de locatie ook op het systeem van hoofdroutes voor het langzaamverkeer van Zoetermeer aangesloten. In samenhang met een fijnmaziger netwerk van fiets- en voetpaden vanuit het aangrenzende wijkdeel en op ca 700m. een halte van Randstad Rail is deze locatie ook voor voetgangers en (brom)fietsers goed te bereiken.



Kaart Ontsluiting

2.4.4 Conclusie

Ruimtelijk en programmatisch kan overwogen worden de Tuinvereniging Seghwaert in de sportscheg van Oosterheem in te passen. De locatie is goed te bereiken, zowel met de auto als met de (brom)fiets en ligt op ca. 750 m van de dichtstbijzijnde halte van Randstadrail. De beperkte(recreatieve) verblijfsfunctie op het tuinencomplex binnen de geluidscontour van de HSL is toegestaan.

De eventuele inpassing dient afgestemd te worden met de planvorming van het aangrenzende woongebied, waarvoor een prijsvraag is uitgeschreven en parkfunctie van het stadsgroen.

Om de verplaatsing van het volkstuienencomplex naar de sportscheg planologisch-juridisch mogelijk te maken is allereerst een heroverweging en (raads)besluit nodig over de strategische reservering voor sportdoeleinden die op het betreffende gebied rust. Daarnaast is formeel gezien een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Overwogen kan worden om, na publicatie van het voornemen recreatietuinen in dit deel van het stadsgroen in te passen en na afweging van eventueel ingebrachte bezwaren, een vooruitaccoord af te geven, vooruitlopend op de partiële herziening van het bestemmingsplan Oosterheem.

3 Afweging

3.1 Kosten

Een gedetailleerde vergelijking van de kosten te maken door de gemeente voor het geschikt maken van beide locaties is in dit stadium niet goed mogelijk. Daartoe is een inrichtingsschets van beide locaties noodzakelijk. Een globale vergelijking kan wel worden gemaakt.

Het grootste gedeelte van de te maken kosten voor de gemeente bij verplaatsing bestaat naar verwachting uit het te vergoeden bedrag voor de verplaatsing van alle afzonderlijke opstallen (tuinhuisjes). En dit is voor beide locaties in principe gelijk. Vooral nog wordt rekening gehouden met verplaatsingskosten van circa € 1 miljoen.

3.1.1 Bouw- en woonrijpmaken

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken kunnen in dit stadium nog niet worden bepaald, daarvoor is een inrichtingsschets van beide locaties nodig. De verwachting is dat de verschillen niet groot zijn gelet op de huidige staat en gebruik van de gronden. Uitgangspunt hierbij is dat de (gemeentelijke) kosten voor bouw- en woonrijpmaken op termijn gedekt worden door de huuropbrengsten. Vooral nog wordt rekening gehouden met een globale kostenindicatie van ca. € 1,5 miljoen. Dit bedrag is voor beide locaties gelijk.

3.1.2 Infrastructuur e.d.

Ondergrondse infra (nutsvoorzieningen)

Voor beide locaties zullen (beperkt) nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. De locatie in Oosterheem kan aangesloten worden op in de omgeving aanwezige infrastructuur. Voor de locatie Noordwest is gaat het om iets langere afstanden maar de kosten hiervan zijn relatief beperkt. Kosten van wegen liggen over het algemeen veel hoger.

Bouwgrondse infra (wegen)

Ook hierbij geldt dat de locatie Noordwest meer excentrisch ligt. De verwachting is dat er op termijn ook andere functies op deze locatie gerealiseerd zullen en ook hiervoor een weg moet worden aangelegd.

Ten aanzien van de terreinen zelf kan gesteld worden dat de locatie in Oosterheem langgerekt is en daarom op het terrein zelf meer weg dient te worden aangelegd om alle tuinen te ontsluiten.

Deze locatie zal afgeschermd moeten worden van de omgeving, op de locatie Noordwest is in de huidige situatie grotendeels sprake van een natuurlijke barrière in de vorm van water om het terrein.

3.1.3 Locatiekarakteristieken en inzetbaarheid

Oosterheem

De locatie Oosterheem ligt binnen de zogenaamde rode contour en sluit aan op het stedelijk gebied. Een meer intensieve invulling van dit gebied, waarbij ruimte bestaat voor (toekomstige) voorzieningen voor de naastgelegen woonwijk kan daarom meer voor de hand liggen dan het volledig invullen van de beschikbare 6,5 hectare met hobbytuinen. De locatie ligt weliswaar tegen een woonwijk aan maar de leden kunnen in heel Zoetermeer (of daarbuiten) wonen.

Noordwest

De ligging van deze locatie in het planologisch meer als "buitengebied" en de bijbehorende "rust" die de omgeving uitstraalt sluit aan bij het wezen van een tuinvereniging. Deze locatie heeft beperkte planologische mogelijkheden ten aanzien van het creëren van stedelijke voorzieningen.

3.2 Opbrengsten

De huuropbrengsten van beide locaties zijn in principe gelijk en te koppelen aan de aanlegkosten. Zo is het ook in de bestaande situatie geregeld. De vereniging betaald jaarlijks ruim 20.000 euro. De 25 jaar geleden gemaakte aanlegkosten zijn daarmee inmiddels terugverdiend. Gelet op de aanlegkosten van het complex, zal de jaarhuur naar boven moeten worden bijgesteld. Uitgaande van een rente van 4,5% zal met een huur van 20.000 euro slechts de rentelast van een investering ad € 440.00,00 kunnen

worden gedekt. Onder punt 3.1.1 is aangegeven dat de kosten voor bouw- en woonrijpmaken aanzienlijk hoger zullen zijn.

De opbrengst van alternatieve invulling van de locaties (dus geen tuincomplex) is naar verwachting in Oosterheem hoger. Dit heeft te maken met het geldende planologisch regime en de ligging ten opzichte van het verstedelijkte deel van Zoetermeer (zie 3.1.3)

Beide locaties komen in feite in aanmerking. De locatie in Oosterheem is qua planologische procedure simpeler maar leent zich gezien de ligging direct aan de rand van het woongebied voor vele andere (ook planologisch) mogelijke functies die geblokkeerd worden indien het terrein nu voor de tuinen wordt bestemd. In een later stadium kan deze locatie indien gewenst alsnog ten behoeve van het tuincomplex worden ingezet.

Het bestuur van de tuinvereniging heeft zich bovendien positief uitgesproken over de locatie Noordwest 2 vooral vanwege de meer "landelijke" ligging van deze locatie. De locatie Noordwest2 geniet daarom de voorkeur om nu eerst verder uit te werken in overleg met de tuinvereniging.

4 Samenvatting

Indien voor deze relatief extensieve en mono-functionele voorziening (tuinvereniging) een locatiekeuze moet worden gemaakt tussen de locatie in Oosterheem of de locatie Noordwest, dan ligt de keuze voor Noordwest vanuit stedelijk perspectief geredeneerd het meest voor de hand. De landschappelijke inpasbaarheid is op deze meer landelijk gelegen locatie het best denkbaar.

Voor het omzetten van de locatie Oosterheem lijkt de procedure vooralsnog lichter te zijn. Maar ook hier moet een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

De locatie in Oosterheem is thans (ook de grondexploitatie) gereserveerd is voor sportdoeleinden. Als het terrein daar niet voor gebruikt wordt, dan zijn op termijn ook commerciële voorzieningen inpasbaar met een gunstiger financieel resultaat. Reservering voor andere doelen dan een tuinvereniging ligt daarom meer voor de hand.

Voorstel

Op grond van landschappelijke inpasbaarheid, financiële potenties en stedelijk ontwikkelingsperspectief wordt voorgesteld de locatie Noordwest te reserveren en de haalbaarheid van verplaatsing nader te onderzoeken in overleg met de tuinvereniging.